

Додаток

до «Графіків і етапності виконання будівельних робіт з добудови будинків і прийняття до експлуатації ЖК «Патріотика» і ЖК «Еврика»

Сторона 8: Товариство з обмеженою відповідальністю «СТОЛИЦЯ ГРУП» (код ЄДРПОУ 36175203) в особі директора Соколовського Едуарда Степановича, який діє на підставі Статуту, з однієї сторони,

Сторона 9: Громадська організація «Об'єднання інвесторів ЖК «Еврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах» (код ЄДРПОУ 43803549) в особі голови Щербакова Віталія Олеговича, який діє на підставі Статуту, з другої сторони,

Представник ЖК «Еврика» в особі Студінської Галини Яківни,

Представник ЖК «Патріотика» в особі Щербакова Віталія Олеговича,

Представник ЖК «Патріотика на озерах» в особі Вронської Оксани Михайлівни,

далі разом особи, відповідальні за підписання Графіків та етапності виконання будівельних робіт з добудови будинків і прийняття до експлуатації ЖК «Патріотика» і ЖК «Еврика» (далі-Графіки добудови) відповідно до пункту 3 Меморандуму від 07.04.2021 р. (далі - «Меморандум»),

з урахуванням висновків результатів аудиту групи компаній «АРКАДА» станом на 1 лютого 2021 року, підготовлених 15.03.2021 р. відповідно до пункту №1 Меморандуму (далі - «Висновки аудиту»),

при затвердженні графіків добудови об'єктів ЖК «Патріотика» і ЖК «Еврика» погодили укладення додатку до них (надалі - **Додаток**) і в цьому Додатку погодили наступне:

1) Затверджувані графіки є орієнтовними і періодично можуть коригуватися Сторонами по факту:

a. грошових надходжень від продажу Частки на добудову ЖК «Патріотика на озерах»,

b. виконання зобов'язань перед інвесторами (покупцями) ЖК «Патріотика на озерах» щодо 23 тис м2 відповідно до пункту 10.1-10.2 Меморандуму,

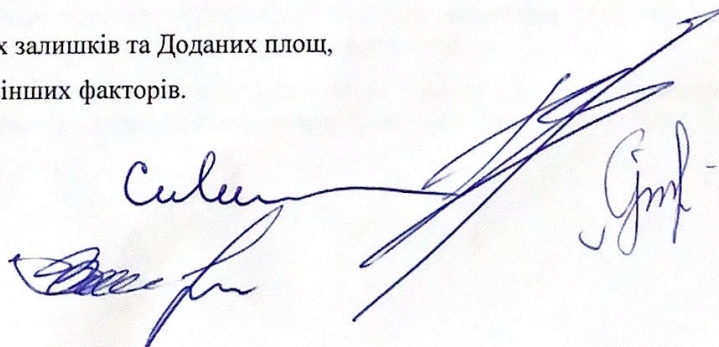
c. погашення боргів, податкових зобов'язань групи компаній «АРКАДА»,

d. коригування бюджетів добудови,

e. збільшення розрахункової вартості продажу кв.м. Частки на добудову і товарних залишків,

f. товарних залишків та Доданих площ,

g. а також інших факторів.



При цьому, Дирекція та Сторона-8 вживатимуть всіх необхідних заходів для реструктуризації заборгованостей і оптимізації всіх витрат.

2) Сторона-8 підтверджує, що в міру фінансової та юридичної можливості буде докладати всіх зусиль для початку забудови всіх земельних ділянок ж/м Осокорки-Центральні з метою прискорення фінансового потоку коштів від Частки на добудову.

3) Сторони домовилися, що щорічно будуть узгоджуватися деталізовані Графіки добудови на наступний рік. Дані деталізовані Графіки добудови не повинні суперечити узгодженій в загальних графіках логіці фінансування і виконання будівельних робіт, по будинках.

4) Сторони погодили, що будівельні роботи по будинках, зазначені в графіках добудови в періоді 2021 року, а також роботи по недопущенню подальшого руйнування будинків, підготовка для отримання сертифікатів ДІАМ (або іншої організації, яка на момент подачі заяви виконуватиме функції ДІАМ/ДАБІ) про готовності до експлуатації будинків високого ступеня готовності повинні початися не пізніше одного місяця з дня затвердження Графіків з добудови ЖК, цього Додатку і відновлення дії Меморандуму від 07.04.2021 р.

5) Сторона-8 і Дирекція здійснюватимуть всі можливі дії для отримання сертифікатів ДІАМ/ДАБІ про готовність до експлуатації будинків високого ступеня готовності (№16, 26 ЖК «Патріотика», №14, 15, 18 ЖК «Єврика») в 2021 році. У зв'язку з реформуванням органу ДАБІ, продовження договорів оренди землі та доручення з КНУ ім. Шевченка, виконання цього пункту, можливо, буде продовжено в 2022 році.

6) Відповідно до пункту №2 і №2.1 Меморандуму було проведено попередній технічний аудит будинків ЖК «Патріотика» і ЖК «Єврика», що підлягають добудові, за рахунок коштів Сторони 8. При необхідності, перед поновленням робіт по будинкам за рішенням Дирекції проводиться технічна експертиза ліцензованим суб'єктом господарювання за рахунок коштів Частки на добудову (термін **Частка на добудову** описаний в пункті 24.3 Меморандуму).

7) Враховуються під час розрахунків і віднімаються з Частки на добудову також такі кошти і активи:

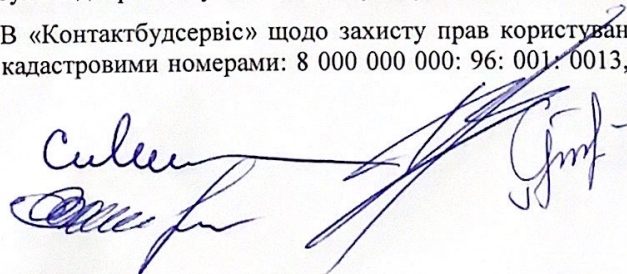
а. Можливі виплати з ТОВ «Контактбудсервіс» за векселями в розмірі близько 69 млн грн. (стор. 9 Висновків аудиту) в разі виникнення таких зобов'язань, підтверджених документально;

б. Будь-які перекази з ТОВ «Контактбудсервіс» на компанії з групи Аркади або її дочірні структури, включаючи, але не обмежуючись погашенням заборгованості ТОВ «Контактбудсервіс» перед ТОВ «Будеволюція» в розмірі 33 млн грн. (стр. 10 Висновків аудиту) в разі виникнення таких вимог, підтверджених документально;

в. Операційні витрати на поточну роботу Громадської спілки «Дирекція з добудови», які були профінансовані структурами Сторони-8 за весь час дії Меморандуму та виконання робіт з добудови;

г. Можливі зобов'язання ТОВ «Контактбудсервіс» з передачі будь-яких інших площ в ЖК «Патріотика на озерах», а також будь-які інші зобов'язання ТОВ «Контактбудсервіс», які утворилися до дати зміни директора ТОВ «Контактбудсервіс» (30.03.2021) і які не були відображені у Висновках аудиту.

д. Витрати ТОВ «Контактбудсервіс» щодо захисту прав користування земельними ділянками з такими кадастровими номерами: 8 000 000 000: 96: 001: 0013, 8 000 000 000:



96: 001: 0011, 8 000 000 000: 96: 001: 0010, 8 000 000 000: 96: 001: 0009, 8 000 000 000: 96: 001: 0008 (дублюються в кадастрі ділянки на півдні) і виплата заборгованості по оренді цих ділянок, яка утворилася до 2021.09.01 (включаючи пеню та штрафи), яка становить 73,500 млн.грн.

f. На момент укладення цього Додатка Стороною 8 профінансовані витрати по ЖК «Патріотика» і ЖК «Єврика»: 11, 820 млн. грн.

Грошові суми, передбачені підпунктами e, f, віднімаються з Частки на добудову рівними частинами протягом перших 5 років з дати підписання даного Додатка, а грошові суми, що виникнуть до оплати відповідно до підпунктів a, b, c, d віднімаються з Частки на добудову рівними частинами протягом перших 5 років з дати їх виникнення.

8) Підписуючи цей Додаток Сторони уточнюють формулювання і механізм застосування пункту 18.10 Меморандуму в наступному порядку: «Сторона 8 не виплачує дивідендів і не виводить прибутку, отриманого від реалізації ЖК «Патріотика на озерах» до завершення будівництва Стороною 8 ЖК «Патріотика на озерах».

9) Сторони уточнюють формулювання і механізм застосування останнього речення в пунктах 6 і 18.7.1 Меморандуму в наступному порядку: У такому випадку Сторона 8 (компанії, визначені за результатами виконання пункту 4 Меморандуму), безумовно відмовляючись від права забудови земельних ділянок ЖК «Патріотика на озерах» (8000000000: 96: 001: 0013, 8000000000: 96: 001: 0011, 8000000000: 96: 001: 0010, 8000000000: 96: 001: 0009, 8000000000: 96: 001: 0008), зобов'язується передати придбані корпоративні права на юридичні особи групи компаній «Аркада» наступному забудовнику, узгодженому зі Стороною 5, Стороною 9 і Стороною 11 за умови:

a. відповідної компенсації таким забудовником витрат, понесених Стороною 8 в рамках реалізації цієї Угоди (крім витрат на проведення фінансово-економічного, юридичного та технічного аудиту та розробки концепції ЖК «патріотика на озерах»)

b. з урахуванням права Сторони 8 на добудову вже розпочатих будівництвом об'єктів, за якими в Сторони 8 виникли зобов'язання по їх передачі.

10) Підписуючи цей Додаток Сторони уточнюють формулювання і механізм застосування останнього речення в пункті 7.д Меморандуму в наступному порядку: «При цьому 90% коштів, отриманих від реалізації Доданих площ, Сторона 8 (ТОВ «СТОЛИЦЯ ГРУП») направляє на повернення власних інвестицій в будівництво Доданих площ, а решта 10% коштів спрямовується на добудову ЖК «Патріотика» і ЖК «Єврика» (зазначені 10% коштів від Доданих площ направляються на добудову того ЖК, в якому вони були побудовані).

11) У разі спроб блокування будівництва ЖК «Патріотика на озерах» з боку третіх осіб Сторона 9 зобов'язується докласти всіх зусиль для зняття такого блокування. У разі простою будівництва ЖК «Патріотика на озерах» більше одного місяця:

a. На термін простою будівництва ЖК «Патріотика на озерах» відповідно плюс 1 місяць на мобілізацію зсуваються графіки добудови об'єктів ЖК «Патріотика» і ЖК «Єврика»

12) Сторона 8 має право вжити заходів щодо зняття такого блокування і понесені витрати на ці заходи вираховуються з Частки на добудову;

13) У випадку систематичних дій частини Довірителів банку «Аркада», спрямованих на дискредитацію, нанесення втрат репутації Сторони 7, Сторони-8, її акціонерів і бенефіціарів, проведення мітингів біля офісу Сторони-8, офісів продажів або об'єктів



будівництва, що реалізуються Стороною-8, офісів акціонерів і бенефіціарів Сторони-8, офісів і об'єктів пов'язаних із Стороною-8 компаній - Сторона-8 має право в односторонньому порядку припинити реалізацію затверджених Графіків добудови на 1 (один) місяць шляхом надання письмового повідомлення на Дирекцію з добудови. У разі, якщо після закінчення терміну в 1 місяць подібні дії будуть продовжуватися, то призупинення реалізації Графіків добудови продовжиться аж до повної зупинки подібних дій. Сторона-8 декларує, що буде вдатися до реалізації даного права у виняткових випадках за умови виникнення об'єктивних обставин.

14) Протягом 2 місяців після укладення цього Додатку Сторона 9 зобов'язана надати узгоджені результати вибору інвесторами (покупцями) ЖК «Патріотика на озерах» одного з варіантів, описаних в пунктах 10.1-10.2 Меморандуму.


15) Терміни з великої літери, використані в цьому Додатку, але значення яких не прописано в цьому Додатку, відповідають термінам, описаним в Меморандумі.

Сторона 8: Товариство з обмеженою відповідальністю «СТОЛИЦЯ ГРУП» (код ЄДРПОУ 36175203)

Директор  _____ Соколовський Едуард Степанович



Сторона 9: Громадська організація «Об'єднання інвесторів ЖК «Еврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах» (код ЄДРПОУ 43803549)

Голова  _____ Щербаков Віталій Олегович



Представник ЖК «Патріотика» _____

Представник ЖК «Еврика» _____

Представник ЖК «Патріотика на озерах» _____

