

## МЕМОРАНДУМ

### щодо вирішення соціального питання добудови та передачі квартир Інвесторам ЖК «Єврика», «Патріотика», та «Патріотика на озерах»

м. Київ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Враховуючи створену кризову ситуацію, що виникла до укладення Сторонами даного Меморандуму, та необхідність вирішення соціально важливої кризової ситуації для міста, а саме проблеми з добудови житлових комплексів банку «Аркада»: ЖК «Патріотика на озерах», «Патріотика» та «Єврика»,

**Сторона-1: Міністерство внутрішніх справ України**, в особі міністра Авакова Арсена Борисовича, з однієї сторони,

**Сторона-2: Служба безпеки України**, в особі голови Баканова Івана Геннадійовича, з другої сторони,

**Сторона-3: Національний банк України**, в особі голови Шевченка Кирила Євгеновича, з третьої сторони,

**Сторона-4: Фонд гарантування вкладів фізичних осіб**, в особі директора розпорядника фонду гарантування вкладів фізичних осіб Рекрут Світлани Валеріївни, з четвертої сторони,

**Сторона-5: Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) (код ЄДРПОУ 00022527)** в особі Київського міського голови Кличка Віталія Володимировича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ», з п'ятої сторони

**Сторона-6: Молчанова Владислава Борисівна**, як модератор вирішення соціальної проблеми на базі Центру захисту киян, з шостої сторони,

**Сторона-7: Товариство з обмеженою відповідальністю «СТОЛИЦЯ ГРУП» (код ЄДРПОУ 36175203)** в особі директора Соколовського Едуарда Степановича, який діє на підставі Статуту, з сьомої сторони,

**Сторона-8: Громадська організація «Об'єднання інвесторів ЖК «Єврика», «Патріотика», та «Патріотика на озерах» (код за ЄДРПОУ 43803549)** в особі керівника Щербакова Віталія Олеговича, який діє на підставі Статуту, з восьмої сторони,

**Сторона-9: Ісасенко Дмитро Валерійович**, як народний депутат, секретар Комітету Верховної ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, з дев'ятої сторони,

**Сторона-10: Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Гарант Капітал» (код ЄДРПОУ 42093595)** в особі директора Білічак Христини Володимирівни, яка діє на підставі Статуту, з десятої сторони,

**Сторона-11: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДОМОБУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ФУНДАМЕНТ» (код ЄДРПОУ 40048603)** в особі Генерального директора Ведмедєва Олексія Віталійовича, який діє на підставі Статуту, з одинадцятої сторони,

**Сторона-12: ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДТЕК КИЇВСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ» (код за ЄДРПОУ 41946011)**, в особі В.о. генерального директора Бондаря Дениса Вікторовича, який діє на підставі Статуту, з дванадцятої сторони (разом далі – Сторони, а будь-яка з них окремо – Сторона),

стверджують своїми підписами, що ЖК «Єврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах» (або ЖК за результатами зміни концепції та/або назви ЖК «Патріотика на озерах») (які надалі за текстом цього Меморандуму іменуються як разом, так і окремо як «ЖК») є єдиним неподільним для цілей виконання цього Меморандуму (а саме, для добудови ЖК «Патріотика на озерах», «Патріотика» та «Єврика»), об'єктом і не підлягають поділу за будь-яких обставин і умов, домовились діяти спільно для досягнення мети та соціального ефекту із покладенням на Сторони взаємних прав та обов'язків, що викладені нижче, та підписали цей Меморандум (далі – «Меморандум»):

## **Початковий етап та момент набрання чинності Меморандуму**

1. Сторони після підписання цього Меморандуму приступають до проведення фінансово-економічного та юридичного аудиту роботи групи компаній «Аркада», що були задіяні у здійсненні будівництва ЖК «Патріотика», ЖК «Патріотика на озерах» та ЖК «Еврика».
- 1.1. Предметом аудиту буде перевірка заявлених та наданих Стороні-6 та Стороні-7 до підписання цього Меморандуму фінансових показників групи компаній «Аркада» в частині 3-х ЖК та суми коштів, що необхідна для добудови, ЖК «Патріотика», ЖК «Еврика» та ЖК «Патріотика на озерах», а також дозвільної документації на будівництво. Такий аудит має бути проведений у місячний строк з дня надання Стороні-7 повного необхідного пакету документів.
- 1.2. Документи для проведення аудиту, перелік яких формується Стороною-7 у термін 5 (п'яти) робочих днів з дня підписання даного Меморандуму, мають надаватися, а Сторони цього Меморандуму забезпечують оперативне надання Стороні-7 всіх необхідних для проведення аудиту документів.
- 1.3. Узагальнені результати аудиту, вказаного в п. 1 даного Меморандуму, проведення якого забезпечується Стороною-7, оформлюються у висновку/звіті, що надається Стороні-8 та Дирекції з питань добудови ЖК (що визначена в розділі 23. Меморандуму, далі – «Дирекція») протягом 2 (двох) робочих днів з дня його оформлення. Після підтвердження Стороною-6 та Стороною-7 за результатом проведення фінансово-економічного та юридичного аудиту заявлених фінансових показників групи компаній «Аркада» в частині 3-х ЖК та суми коштів, що необхідна для їх добудови, Сторони переходять протягом 5 (п'яти) робочих днів до реалізації наступного пункту 2 цього Меморандуму (технічного аудиту).
2. Сторона-7, Сторона-8 та Сторона-11 з залученням, в разі потреби, спеціалізованих організацій, приступають до проведення технічного аудиту ЖК «Патріотика», ЖК «Еврика» та ЖК «Патріотика на озерах», по кожному із 39-ти недобудованих будинків, а також інженерних мереж та об'єктів соціальної інфраструктури кожного ЖК. Такий аудит має бути проведений у термін до трьох місяців, починаючи з шостого дня з дня складання висновку/звіту, вказаного в п. 1.3. даного Меморандуму.
- 2.1. За результатом проведення технічного аудиту складається звіт про його результати, що надається Стороні-8 та Дирекції протягом 2 (двох) робочих днів з дня його оформлення.
- 2.2. Витрати на проведення як фінансово-економічного, юридичного, так і технічного аудитів покладаються на Сторону-7 та не включаються до витрат за підпунктом д) пункту 7. Меморандуму.
- 2.3. Виключно після виконання 1-го та 2-го пунктів цього Меморандуму на підставі висновків фінансово-економічного, юридичного та технічного аудитів Сторона-7 приймає рішення щодо можливості подальшої реалізації Меморандуму, і Сторони переходять протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня повідомлення Дирекції Стороною-7 про прийняте нею рішення до реалізації пункту 3 (Складення та затвердження графіків будівництва).
3. Сторона-7 забезпечує розробку та надання на затвердження Дирекції графіків та етапності виконання будівельних робіт із добудови будинків та введення в експлуатацію ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика» по кожному із недобудованих будинків та будівництва ЖК «Патріотика на озерах» (далі – «Графіки») протягом 10 (десяти) робочих днів, з дня складання звіту, передбаченого пунктом 2.1. даного Меморандуму. Типова форма Графіків додається до Меморандуму.
- 3.1. Дирекція та Сторона-8 зобов'язана протягом 10 (десяти) робочих днів з дня отримання від Сторони-7 відповідних Графіків і етапів виконання будівельних робіт погодити надані Графіки або надати мотивовані зауваження, які за спільним рішенням Дирекції та Сторони-8 мають бути прийняті або обґрунтовано відхилені.
- 3.2. Погодження Графіків з боку Сторони-8 мають додатково підтверджуватися підписами 3 (трьох) представників інвесторів – по одному від кожного ЖК.
- 3.3. На проведення необхідних погоджень та виконання пункту 3. цього Меморандуму відводиться 15 (п'ятнадцять) робочих днів, після чого протягом 5 (п'яти) робочих днів Сторони переходять до реалізації наступного пункту 4 Меморандуму.

4. За результатом успішного виконання пунктів 1-3 цього Меморандуму, Сторона-6 та Сторона-7 надає Дирекції перелік компаній із групи компаній «Аркада», корпоративні права яких мають бути обов'язково переоформлені на компанії та/або особи, що мають бути надані та представлені Стороною-6 та Стороною-7.
- 4.1. Механізм переоформлення відповідних корпоративних прав має запропонувати Сторона-7 із найбільш оптимальних та юридично грамотних. Строки переоформлення відповідних корпоративних прав визначаються, виходячи з юридичних механізмів з врахуванням вимог чинного законодавства України, та узгоджуються Дирекцією.
- 4.2. У випадку передачі корпоративних прав згідно з пунктом 4.1. Меморандуму здійснюється офіційна передача проектної та дозвільної документації, фінансової звітності та інших матеріальних цінностей новим власникам та новому керівництву компаній згідно акту приймання-передачі, що має бути складений, а документи передані протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня юридичного переоформлення корпоративних прав.
- 4.3. З моменту належного та повного виконання пункту 1., пункту 2., пункту 3., пункту 4. цього Меморандуму здійснюється передача-приймання на компанії, визначені на результаті виконання пункту 4. Меморандуму, з оформленням відповідних актів кожного будинку/будівлі/споруди та іншого майна, що знаходиться на будівельних майданчиках трьох ЖК в строк не більше 1 (одного) місяця щодо кожного об'єкта.
5. Цей Меморандум вступає в силу в повному обсязі, а права та обов'язки Сторін, що викладені в ньому, підлягають обов'язковому виконанню з дня підписання Сторонами за умови належного та повного виконання пункту 1., пункту 2., пункту 3., пункту 4. цього Меморандуму.
6. Якщо матиме місце ситуація, коли Сторона-7 після завершення коригування проектної документації ЖК «Патріотика на озерах» та внесення змін до дозволу з незалежних від неї причин не зможе розпочати виконання будівельних робіт протягом 6 (шести) місяців або продовжити їх виконання протягом 6 (шести) місяців безперервно через блокування будівельного майданчику активістами та громадськими організаціями чи іншими третіми особами, а вжиті заходи Сторони-7 за сприяння Сторони-5 та Сторони-8 не нададуть змоги відновити виконання будівельних робіт, то Сторона-7 має право відмовитися в односторонньому порядку від реалізації цього Меморандуму. У такому разі Сторона-7 (компанії, визначені на результаті виконання пункту 4. Меморандуму, безумовно відмовляючись від права забудови земельних ділянок ЖК «Патріотика на озерах» (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), зобов'язується передати набуті корпоративні права на юридичні особи групи компаній «Аркада» наступному забудовнику, погодженому зі Стороною-5, Стороною-8 та Стороною-10 з відповідною компенсацією таким забудовником витрат, понесених Стороною-7 в межах реалізації цього Меморандуму (крім витрат на проведення фінансово-економічного, юридичного і технічного аудитів та розробку концепції ЖК «Патріотика на озерах»).

**Фінансування та виконання будівельних робіт по добудові ЖК «Патріотика», «Єврика» та «Патріотика на озерах»**

**7. Джерелами фінансування добудови Об'єктів будівництва (ЖК «Єврика» та ЖК «Патріотика») визначаються:**

- а) Надходження від дебіторської заборгованості Фондів фінансування будівництва (надалі – ФФБ), групи компаній «Аркада»;
- б) Кошти від продажу вільних житлових і нежитлових площ ЖК «Єврика» та ЖК «Патріотика» (в тому числі від не розпочатих будівництвом об'єктів);
- в) Кошти від неоплачених квадратних метрів Об'єктів інвестування (Об'єктів нерухомості), що продані в розстрочку;
- г) Кошти, що наявні на банківських рахунках ФФБ та групи компаній «Аркада»;
- д) Кошти, що надійдуть від продажу 10% (десяти відсотків) житлових та нежитлових площ, що буде запроектовано та побудовано на земельних ділянках за наступними 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, а саме Частки на добудову, що визначена пунктами 24.2.-24.3. цього Меморандуму,

(під час розрахунку враховуються метри квадратні площ, що будуть передані Інвесторам в ЖК «Патріотика на озерах» за наслідком виконання пункту 11. цього Меморандуму);

е) Кошти, що вдасться залучити з державного бюджету, державне фінансування, кредити в тому числі під державні гарантії, підтримку і тд.

є) Кошти згідно з пунктом 7.3. Меморандуму;

ж) Інші кошти.

7.1. Інвестори недобудованих Об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості), що не в повному обсязі здійснили оплату за свої об'єкти інвестування, зобов'язані відновити проведення щомісячних оплат протягом 7 (семи) робочих днів з дня отримання письмового повідомлення про відновлення будівельних робіт із добудови відповідних об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості) ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика», а всі належні до сплати кошти мають бути в повному обсязі оплачені до дня прийняття житлових будинків до експлуатації. Якщо положення договорів на інвестування містили графіки оплат, що перевищують дату прийняття будинку до експлуатації, то такі положення договорів та графіки оплат мають бути переглянуті під організаційну відповідальність Сторони-10 в межах її повноважень за законодавством України та відповідних правочинів та скориговані до дати не пізніше дня прийняття будинку до експлуатації. Протягом 3 (трьох) місяців з дня отримання письмового повідомлення про відновлення будівельних робіт та поновлення виплат, інвестори мають право здійснити виплати в об'єктах ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» (в тому числі інвестори, які згідно з п. 10.1. Меморандуму замінили свої об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) ЖК «Патріотика на озерах» на об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) в ЖК «Патріотика» або ЖК «Єврика») за цінами, які діяли на момент останнього розрахунку, передбаченого в їх договорах.

7.2. Механізми залучення коштів для фінансування згідно п.п. а, б, в, г, д, е, є, ж, строки фінансування з урахуванням виконання пункту 3 цього Меморандуму, розробляються та знаходяться в зоні відповідальності Сторони-7 та Сторони-10.

7.3. З врахуванням затверджених Графіків та, за умови виконання всіх положень (підпунктів) пункту 4. Меморандуму, в разі необхідності (недостатності надходжень коштів згідно з підпунктами а) – д) пункту 7. Меморандуму) Сторона-7 має право вирішити питання щодо авансового фінансування (та його розміру і строків) початкового етапу відновлення будівництва ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» (з моменту вступу в силу Меморандуму в повному обсязі згідно з пунктом 5. Меморандуму) в рахунок коштів, визначених підпунктом д) пункту 7. Меморандуму, що піднімається за ініціативою Дирекції.

7.4. Затверджені Графіки та фактичне направлення надходжень з визначених пунктом 7. Меморандуму джерел фінансування мають забезпечити рівномірний розподіл фінансування будівництва між ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» (пропорційно до визначених потреб для дотримання затверджених строків будівництва). Також має бути забезпечено відповідне виконання будівельних робіт згідно з Графіками.

7.5. У разі недостатності коштів від реалізації площ в ЖК «Патріотика на озерах» для добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика», Сторона-5 в межах повноважень, у порядку визначеному законодавством України, опрацьовує можливість передачі Стороні-7 додаткової земельної ділянки під забудову для аналогічної передачі частини коштів від реалізації такої забудови на добудову вищевказаних ЖК.

8. Після виконання пунктів 1 – 4 та набрання чинності цим Меморандумом, Сторони надають публічні гарантії Інвесторам щодо подальшої реалізації цього Меморандуму і додатків до нього, а Стороні-7 надаються публічні гарантії в отриманні права та можливості проведення забудови земельних ділянок ЖК «Патріотика на озерах» площею 176 га за наступними 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.

9. Для створення одного з джерел фінансування добудови ЖК «Патріотики» та ЖК «Єврики» Сторона-7 за власний кошт здійснює замовлення концепції та передпроекту забудови земельних ділянок ЖК «Патріотика на озерах» на земельних ділянках за наступними 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.

9.1. Задля максимальної генерації коштів на добудову ЖК «Патріотики» та ЖК «Єврики» Сторона-7 вправі змінити концепцію та назву ЖК «Патріотика на озерах», здійснити

коригування проектної документації та внесення змін до дозволу, аби збільшити вартість продажів одного метру квадратного житлової та нежитлової площі такого ЖК.

10. Інвестори (довірителі) та покупці майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості), що в повному обсязі проінвестували повну вартість об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості) в ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» отримають свої об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) за результатом завершення будівництва будинків та прийняття їх до експлуатації згідно з технічними характеристиками об'єктів будівництва та об'єктів інвестування відповідно до договорів Довірителів про участь у ФФБ та купівлі-продажу майнових прав без жодних доплат та з урахуванням ч.2 п.13.4 цього Меморандуму.

Для об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості), вартість яких повністю не оплачена Інвесторами (довірителями) та покупцями майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості), вартість квадратних метрів, які проінвестовані, не змінюються, з врахуванням наступних положень цього пункту

- 10.1. Інвестори (довірителі) та покупці майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості), що профінансували повністю або частково об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) в ЖК «Патріотика на озерах» протягом 30 (тридцяти) днів з дня завершення коригування проектної документації та письмового повідомлення про це відповідних інвесторів (та за умови наявності проектної документації по ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика») мають право замінити свої об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) на об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) в ЖК «Патріотика» або ЖК «Єврика».

При цьому закріплення нового об'єкту інвестування (об'єкту нерухомості) аналогічної площі здійснюється без доплат (зі збереженням зобов'язань профінансувати неоплачену частину частково профінансованих об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості) з врахуванням положень пункту 7.1. Меморандуму).

Або такі інвестори (довірителі) у вказаний в цьому пункті строк мають право замінити свої об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) в ЖК «Патріотика на озерах» на об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) в ЖК «Патріотика на озерах» меншої площі, прайсова вартість яких на початок будівництва дорівнює сумі коштів, що була профінансована такими інвесторами.

На момент заміни об'єкту інвестування (об'єкту нерухомості) Сторона-7 гарантує наявність нових об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості) аналогічної площі (+/-5% з відповідною доплатою/поверненням коштів, виходячи з вартості квадратного метра, зафіксованої у відповідному договорі) в ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика». При цьому, інвестори (довірителі) та покупці майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості) ЖК «Патріотика на озерах» мають пріоритетне право вибору заміни об'єкту інвестування (об'єкту нерухомості) до початку реалізації Стороною-7, Стороною-10 усіх об'єктів інвестування.

- 10.2. У разі відмови від такої зміни Інвестори (довірителі) та покупці майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості) можуть або отримати назад в повному обсязі сплачені грошові кошти, або отримати свої об'єкти у відкоригованому проекті ЖК «Патріотика на озерах» із проведенням відповідної доплати різниці в ціні за 1 кв.м та за можливі додаткові квадратні метри житла з врахуванням п'ятнадцяти-відсоткової знижки від прайсової вартості на початок будівництва при стовідсотковій оплаті або в разі оплати в розстрочку – з фіксацією прайсової вартості на початок будівництва на весь період розстрочки. Строки/графіки повернення коштів визначає Дирекція за результатами поданих інвесторами відповідних заяв про повернення.

При цьому, площа фактично переданих Інвесторам (довірителям) та покупцям майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості) метрів квадратних житла в ЖК «Патріотика на озерах» та повернуті кошти враховується під час розрахунків та віднімається від загальної частки житлових та нежитлових площ (в розмірі 10%), що мають бути продані, а кошти направлені на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».

- 10.3. Відповідальними за своєчасне та повне виконання пункту 10. цього Меморандуму є Сторона-7, Сторона-8 та Сторона-10.

#### **11. Права і Обов'язки Сторони-1 по реалізації Меморандуму:**

- 11.1. Сторона-1 забезпечує правопорядок, безпеку та охорону прав і свобод Сторін цього Меморандуму, а також у найкоротші терміни здійснює всебічне, повне, об'єктивне досудове розслідування кримінальних проваджень щодо привласнення коштів АТ АКБ «Аркада» та ФФБ житлових комплексів «Патріотика» та «Єврика».

#### **12. Права і Обов'язки Сторони-2 по реалізації Меморандуму:**

- 12.1. Сторона-2 здійснює заходи, пов'язані із недопущенням корупції, злочинної діяльності у сфері управління, економіки та інших протиправних дій що створюють загрозу інтересам Сторін цього Меморандуму.

#### **13. Права і Обов'язки Сторони-3 по реалізації Меморандуму:**

- 13.1. Сторона-3 здійснює банківське регулювання та нагляд на індивідуальній основі, при виконанні Сторонами повноважень, які виникатимуть у зв'язку із реалізацією цього Меморандуму.

#### **14. Права і Обов'язки Сторони-4 по реалізації Меморандуму:**

- 14.1. Сторона-4 здійснює забезпечення захисту прав фізичних осіб – вкладників АТ АКБ «Аркада», та виконує організаційно-управлінські функції з метою забезпечення виплати вкладникам сум відшкодування витрат при реалізації Сторонами цього Меморандуму.

#### **15. Права та обов'язки Сторони-5 по реалізації Меморандуму:**

- 15.1. Розглядає питання будівництва об'єктів інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, передбачених Генеральним планом розвитку міста, виходячи із фінансових можливостей бюджету міста Києва.
- 15.2. Вживає заходів у межах повноважень щодо прийняття рішення про продовження договорів оренди земельних ділянок з наступними 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, де буде будуватися ЖК «Патріотика на озерах», на строк, необхідний для виконання замовником будівництва своїх функцій щодо забудови всього ЖК «Патріотика на озерах».
- 15.3. Розглядає питання щодо можливості встановлення мінімальної ставки орендної плати за користування земельними ділянками, на яких будуть будуватися ЖК «Патріотика на озерах», «Патріотика», до повного завершення будівництва житлових комплексів.
- 15.4. Гарантує у межах повноважень погодження проектної та дозвільної документації, необхідної для будівництва відповідних ЖК, з боку посадових осіб та структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в тому числі, забезпечує видачу містобудівних умов на коригування проектної документації ЖК «Патріотика», «Патріотика на озерах» (згідно ТЕПів, затверджених у Детальному плані території на 1 902 000 м<sup>2</sup> житла на земельних ділянках площею 176 га) та ЖК «Єврика», погодження відкоригованої проектної документації та генеральних планів будівництва ЖК.
- 15.5. За необхідності, сприяє в межах наданих повноважень у переукладенні з боку Київського національного університету імені Тараса Шевченка договору делегування (доручення) функцій замовника будівництва ЖК «Єврика» на компанію, що буде надана Стороною-7.
- 15.6. Розглядає питання у межах наданих повноважень щодо необхідності проведення розчистки території, прилеглої до озер на земельних ділянках за наступними 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), для наміву піску орієнтовним об'ємом 3 млн. м<sup>3</sup> за рахунок Сторони-7.
- 15.7. Опрацьовує питання розробки містобудівної документації, підготовку та подання у встановленому порядку проекту рішення щодо коригування Детального плану території, куди

потрапляє будівництво ЖК «Патріотика на озерах», в частині створення на прилеглих територіях сучасного Екопарку.

- 15.8. Опрацьовує питання можливості закладення видатків на фінансування будівництва Екопарку на прилеглих до ЖК «Патріотика на озерах» територіях.

**16. Права і Обов'язки Сторони-6 по реалізації Меморандуму:**

- 16.1. Отримувати необхідну інформацію, документи для організації взаємодії по виконанню пунктів 1-4 цього Меморандуму;
- 16.2. Організувати ефективну роботу Сторін по своєчасному виконанню положень цього Меморандуму на базі Центру захисту Киян у місті Києві;
- 16.3. Сприяти у виконанні Сторонами своїх зобов'язань, взятих за цим Меморандумом.

**17. Права і Обов'язки Сторони-7 по реалізації Меморандуму:**

- 17.1. Отримувати в порядку взаємодії із Стороною-10 інформацію щодо розміру наявних коштів на рахунках ФФБ, дебіторської заборгованості, що планується отримати в майбутньому внаслідок проведення оплати Інвесторами, які придбали Об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) в розстрочку, а також інформацію стосовно кількості непроданих квадратних метрів житлової та нежитлової площі в Об'єктах будівництва, що рахуються на балансі ФФБ та іншої інформації, що стане відома Стороні-10 в процесі виконання функцій управителя, та буде корисною Стороні-6 та Стороні-7 для проведення об'єктивного аудиту.
- 17.2. Після отримання висновків фінансово-економічного, юридичного та технічного аудитів, прийняття Стороною-7 рішення щодо можливості подальшої реалізації Меморандуму та затвердження Дирекцією Графіків, отримати корпоративні права на юридичну особу - землекористувача ЖК «Патріотика на озерах» ( ТОВ «Контактбудсервіс» (код за ЄДРПОУ 32962703)) та, за необхідності, корпоративні права інших підприємств із групи компаній «Аркади» чи отримати права оренди на земельні ділянки за 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, на умовах, що діяли для попереднього землекористувача.
- 17.3. Отримати від Замовників будівництва Об'єктів, інших осіб, що не є Сторонами цього Меморандуму проектну та дозвільну документацію, робочу та технічну документацію, документацію зі спорудження зовнішніх інженерних мереж.
- 17.4. Забезпечити підготовку проектної документації з коригування проектної документації з будівництва ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» та здійснити необхідні дії в її компетенції для погодження повноважними органами та затвердження вказаного коригування та внесення змін в дозвільні документи. При цьому, щодо ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» не допускається погіршення та суттєва зміна якісних, технічних та експлуатаційних характеристик і комплектності Об'єкта інвестування (об'єкту нерухомості) без погодження з інвесторами (довірцями) даного конкретного Об'єкта.
- 17.5. У порядку, встановленому чинним законодавством України, має право змінити концепцію ЖК «Патріотика на озерах» на власний розсуд, здійснити коригування проекту та проектної документації, а також реалізовувати проект під власним брендом та за власною схемою продажу житлових та нежитлових площ задля генерації максимальної вартості житлових та нежитлових площ (в розмірі 10%), кошти від продажу яких будуть направлятися на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».
- 17.6. Має право на пільгові ставки орендної плати за земельні ділянки по ЖК «Патріотика» та земельні ділянки ЖК «Патріотика на озерах» (кадастрові номери зазначені в пункті 17.2. цього Меморандуму).
- 17.7. У випадку невиконання іншими Сторонами цього Меморандуму та/або третіми особами, до компетенції яких належить вчинення дій, що будуть належним та достатнім виконанням положень цього Меморандуму, а таке невиконання не дає змогу Стороні-7 виконати свої зобов'язання, передбачені цим Меморандумом, в тому числі призведе до неможливості

будівництва ЖК «Патріотика на озерах» та/або реалізації об'єктів нерухомості/майнових прав на них у вказаному ЖК з незалежних від Сторони-7 причин, Сторона-7 має право призупинити реалізацію в тому числі 10% площ в ЖК «Патріотика на озерах» та спрямування відповідних коштів на фінансування будівництва ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» та виконання відповідних робіт на період до відновлення будівництва ЖК «Патріотика на озерах» та/або реалізації об'єктів нерухомості/майнових прав на них у вказаному ЖК. При цьому, відповідно, затверджені Графіки мають бути переглянуті. Якщо вказані причини неможливості виконання Стороною-7 своїх зобов'язань за Меморандумом не вдалося усунути (і така неможливість виконання триває) поспіль 6 (шість) місяців і довше, Сторона-7 вправі відмовитися від участі у добудові ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика» та реалізації всього Меморандуму з наслідками, передбаченими пунктом 6. Меморандуму (з врахуванням права Сторони-7 на добудову вже розпочатих будівництвом Об'єктів, по яких у Сторони-7 виникли зобов'язання з їх передачі).

17.7.1. Відмова від виконання цього Меморандуму лише в частині добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» не допускається ні за яких умов.

Відмова від виконання цього Меморандуму у частині добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» автоматично має своїм наслідком припинення для Сторони-7 можливості здійснення будівництва ЖК «Патріотика на озерах» (або ЖК з іншою назвою, що буде споруджуватися на ділянках площею 176 га кадастрові номери зазначені в пункті 17.2. цього Меморандуму, що були відведені для будівництва ЖК «Патріотика на озерах») та передачу прав на здійснення будівництва на таких земельних ділянках до іншого забудовника, що буде готовий взяти на себе зобов'язання з добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика». У такому разі Сторона-7, безумовно відмовляючись від права забудови земельних ділянок ЖК «Патріотика на озерах» (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), зобов'язується передати набуті корпоративні права на юридичні особи групи компаній «Аркада» наступному забудовнику, погодженому зі Стороною-5, Стороною-8 та Стороною-10, в найкоротший строк, можливий з врахуванням вимог чинного законодавства України.

17.8. Після виконання пунктів 1-10 цього Меморандуму та зобов'язань інших Сторін цього Меморандуму, Сторона-7 за сприяння Дирекції зобов'язана здійснити всі передбачені Меморандумом для Сторони-7 дії, необхідні для виконання Дирекцією робіт з будівництва ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика».

При цьому, строки виконання робіт із добудови ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика» не повинні перевищувати строків та графіків, затверджених згідно з пунктом 3. цього Меморандуму.

17.9. З наступного робочого дня після підписання Меморандуму всіма Сторонами до виконання пункту 4. Меморандуму (або до припинення Меморандуму чи виходу Сторони-7 з Меморандуму) в рахунок коштів, визначених підпунктом д) пункту 7. Меморандуму сприяти забезпеченню фінансування Стороною-8 охорони будівельних майданчиків трьох ЖК, що організована Стороною-8 в погодженому Стороною-7 та Стороною-8 розмірі.

17.10. Сторона-7 не виплачує дивіденди і не виводить прибуток, отриманий від реалізації ЖК «Патріотика на озерах» до завершення будівництва ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».

17.11. Якщо положення пункту 15.4. Меморандуму не будуть реалізовані, Сторона-7 не несе відповідальності за невиконання своїх зобов'язань за Меморандумом та відмовляється від цього Меморандуму.

## **18. Права і Обов'язки Сторони-8 по реалізації Меморандуму:**

18.1. Забезпечувати координацію серед інвесторів та формування позиції від імені всіх інвесторів щодо ключових питань, які належать до сфери прийняття рішень інвесторами.

18.2. Здійснювати організаційний контроль та сприяти шляхом активної участі в своєчасному виконанні іншими Сторонами цього Меморандуму своїх зобов'язань та/або третіми особами, в компетенції яких лежить вчинення дій, що будуть необхідні для досягнення мети цього Меморандуму та виконання його зобов'язань.

- 18.3. Здійснювати організаційний контроль та сприяти належному та своєчасному виконанню інвесторами власних зобов'язань за договором інвестування та придбання майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості).
- 18.4. Сприяти внесенню змін до графіків оплати Інвесторів (довірителів) та покупців майнових прав, що не в повному обсязі здійснили оплату інвестиційних внесків, якщо укладені раніше договори мають графіки оплати, що слідують за датою прийняття будинків до експлуатації. Відповідні графіки строків оплати коригуються на період до завершення будівельних робіт та прийняття будинку до експлуатації, графіки оплати по платежу не можуть бути довгими за дату прийняття житлового будинку до експлуатації.
- 18.5. Сприяти відновленню оплати чергових платежів Інвесторами протягом 7 (семи) робочих днів з дня отримання письмового повідомлення про відновлення будівництва відповідного об'єкту інвестування (об'єкту нерухомості) ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».
- 18.6. Реагувати у спосіб, передбачений чинним законодавством України, на бездіяльність посадових осіб та державних органів, якщо відповідні дії необхідні для виконання Стороною-6, Стороною-7 або іншими Сторонами своїх зобов'язань за цим Меморандумом.
- 18.7. Провести (за потреби, за участю Сторони-7 та Сторони-10) переговори з інвесторами ЖК «Патріотика на озерах» та сприяти в оформленні заміни їх Об'єктів інвестування на Об'єкти, що вільні в ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» з урахуванням пунктів 10.1. та 10.2. цього Меморандуму.
- 18.8. Протягом 10 (десяти) робочих днів з дати підписання Сторонами цього Меморандуму забезпечує звільнення території по вулиці Хрещатик, 36 в м. Києві від наметового табору, включаючи прибирання вказаної території.

#### **19. Права і Обов'язки Сторони-9 по реалізації Меморандуму:**

- 19.1. Забезпечувати комунікацію між Сторонами цього Меморандуму та попереднім власником групи компаній «Аркади» задля можливості проведення аудитів, передачі корпоративних прав та виконання інших положень цього Меморандуму.
- 19.2. Сприяти в наданні з боку осіб, що не виступають Сторонами цього Меморандуму, документів та інформації, необхідної для проведення аудиту згідно з пунктами 1., 2. цього Меморандуму.
- 19.3. В межах повноважень сприяти у виконанні Сторонами цього Меморандуму своїх зобов'язань та реалізації прав.

#### **20. Права і Обов'язки Сторони-10 по реалізації Меморандуму:**

- 20.1. Прийняти в управління ФФБ щодо ЖК «Патріотика», ЖК «Патріотика на озерах» та ЖК «Єврика».
- 20.2. Здійснити фінансовий аудит активів ФФБ та надати інформацію щодо суми наявних на банківських рахунках коштів, що можуть бути профінансовані ФФБ на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика», інформацію про суму коштів, що планується отримати від Інвесторів в частині не сплачених платежів по розстрочкам, а також коштів, що можна отримати від продажу не реалізованих житлових та нежитлових площ в ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика». Термін проведення цього аудиту не повинен перевищувати 3 (трьох) місяців з дня набрання законної сили відповідними судовими рішеннями про зміну управителя ФФБ «Патріотика» та ФФБ «Єврика» та передачі пакету документів та інформації від попереднього управителя в порядку, визначеному законодавством України, і має бути оформлений у вигляді висновку/звіту, який має бути направлений Дирекції протягом 2 (двох) робочих днів з дня його оформлення.
- 20.3. Організувати роботу та взаємодію з інвесторами Об'єктів будівництва.
- 20.4. Провести переговори з інвесторами ЖК «Патріотика на озерах» та забезпечити юридичне оформлення заміни їх Об'єктів інвестування на Об'єкти інвестування в ЖК «Патріотика» або ЖК «Єврика» з урахуванням пунктів 10.1. та 10.2. цього Меморандуму.

- 20.5. У разі необхідності, здійснити переукладення Генеральних договорів щодо будівництва ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика» із новими компаніями Забудовниками, визначеними Стороною-7 відповідно до пункту 4. Меморандуму.
- 20.6. Брати участь та сприяти в залученні додаткових джерел фінансування, в тому числі кредитування, для можливості профінансувати в повному обсязі добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».
- 20.7. Надавати Дирекції фінансову звітність щодо активів ФФБ раз на місяць.
- 20.8. Протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту надання висновку/звіту, передбаченого п. 20.2. Меморандуму, розробити спільно зі Стороною-6, Стороною-7, Стороною-8 та надати на затвердження Дирекції графік фінансування процесу добудови 39 житлових будинків окремо по кожному будинку.
- 20.9. Сторони домовились, що винагорода за управління коштами довіритель ФФБ, встановлена в укладених договорах про участь у ФФБ, не підлягає зміні. Комісія за перерахування коштів забудовнику буде становити не більше 1 (одного) % (без урахування нормативу формування оперативного резерву). Дана умова має бути закріплена Генеральним договором між Стороною-10 та Забудовником.

## **21. Права і Обов'язки Сторони-11 по реалізації Меморандуму:**

- 21.1. Відповідальна та забезпечує проведення аудиту, необхідного аналізу недобудованих житлових будинків, що споруджувались із залізобетонних конструкцій, фінансового розрахунку та надає одночасно із завершенням виконання Сторонами пункту 1. цього Меморандуму висновок про технічний стан залізобетонних конструкцій, придатності їх подальшого використання у недобудованих будинках та суму коштів, що необхідно витратити на завершення їх будівництва.
- 21.2. Протягом 10 (десяти) днів з дня виконання пункту 2. цього Меморандуму зобов'язана надати Дирекції для вивчення та врахування в загальні строки виконання будівельних робіт – строки та етапи добудови будинків окремо по кожному будинку.
- 21.3. Відповідальна за організацію виробничого процесу виготовлення залізобетонних конструкцій, необхідних для спорудження, та дотримання строків щодо добудови кожного із житлових будинків, по яким будуть надані графіки добудови.
- 21.4. Делегує свого представника для постійної роботи в Дирекції.
- 21.5. Сторона-11 протягом 10 робочих днів з моменту виконання пункту 3. Меморандуму зобов'язана розрахувати ціну виробництва залізобетонних конструкції добудови всіх житлових будинків та надати обґрунтований розрахунок на затвердження Дирекції (Ціна виробництва розраховується за принципом «собівартість + ринкова маржа»).

## **22. Права і Обов'язки Сторони-12 по реалізації Меморандуму:**

- 22.1. До кінця 2022-го року забезпечує за власний рахунок добудову, прийняття в експлуатацію, а також експлуатацію та обслуговування підстанції ПС110/10/10 кВ «Аркада» 2х63 МВА та будівництво, прийняття в експлуатацію, а також експлуатацію та обслуговування КПЛ 110 кВ «ТЕЦ-5-Аркада» № 1,2 відповідно до Плану розвитку системи розподілу ПРАТ «ДТЕК Київські електромережі» на 2021-2025 роки, схваленого Постановою НКРЕКП № 1754 від 23.09.2020 року.

## **23. Здійснення контролю для досягнення мети цього Меморандуму.**

- 23.1. Для належного та своєчасного виконання цього Меморандуму та виконання Стороною-8 функцій контролю за станом реалізації завдань і зобов'язань Сторонами, дотримання графіку фінансування та будівництва, контролю за видатками протягом 10 (десяти) робочих днів з дати підписання цього Меморандуму має бути сформована «Дирекція з питань добудови ЖК».
- 23.2. Склад та порядок функціонування Дирекції визначатиметься положенням, що буде окремо розроблено та погоджено Сторонами.

23.3. Дирекція має наступні повноваження:

- Здійснює прийняття управлінських рішень щодо проблемних питань з добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».
- Організовує проведення нарад за участю Генерального підрядника, Служби Замовника та інших відповідальних осіб, які будуть здійснювати добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика»;
- Здійснювати функцію контролю та погоджуючої Сторони стосовно аналізу, погодження графіків фінансування та будівництва;
- Здійснює контроль за своєчасністю фінансування будівельних робіт;
- Здійснює контроль за якістю та своєчасністю виконання будівельних робіт;
- У разі неналежного виконання Стороною-10 своїх обов'язків по управлінню ФФБ ініціювати питання заміни управителя;
- Взаємодіяти по іншим питанням, що виникатимуть під час реалізації цього Меморандуму та процесу добудови ЖК.
- створює та контролює діяльність служби замовника з завершення будівництва ЖК «Патріотика» та «Єврика»;
- здійснює управління юридичними особами, що виступають замовниками або виконують функції замовника будівництва ЖК «Патріотика» та «Єврика»;
- обирає генерального підрядника та/або відповідальних виконавців будівельних робіт по ЖК «Патріотика» та «Єврика»;
- обирає осіб що здійснюють технічних нагляд по ЖК «Патріотика» та «Єврика»;
- координує генерального проектувальника по ЖК «Патріотика» та «Єврика».

23.4. Дирекція здійснює свою роботу на регулярній основі шляхом проведення засідань кожного вівторка (крім святкових днів) о 10.00 з обов'язковим складанням короткого протоколу ходу засідання та прийнятих рішень.

**24. Житлові та нежитлові площі в ЖК «Патріотика на озерах», що мають бути реалізовані, а кошти перераховані на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».**

24.1. Протягом 6 (шести) місяців після виконання пунктів 1-4 цього Меморандуму та набрання останнім чинності, Сторона-7 зобов'язана здійснити всі необхідні дії в межах своїх повноважень для коригування проекту ЖК «Патріотика на озерах» та внести відповідні зміни до дозволу на виконання будівельних робіт.

24.2. Протягом 10 (десяти) днів з дня виконання пункту 24.1. Сторона-7 за погодженням зі Стороною-8 та спільно за участю Сторони-10 готують протокол розподілу площ в Об'єкті будівництва (ЖК «Патріотика на озерах» або інша назва ЖК), де визначають нежитлові та житлові площі, які будуть закріплені як «*Частка на добудову*» та кошти від продажу яких мають бути направлені на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».

24.3. Частка на добудову – це фіксований відсоток нежитлових та житлових площ в Об'єкті, що буде збудований на земельних ділянках зазначених в підпункті д) пункту 7. цього Меморандуму, що складає 10 (десять) відсотків від кількості нежитлових та житлових площ, взятих із останньої затвердженої Експертизи проектної документації (за результатом отримання якої внесені відповідні зміни до дозволу на виконання будівельних робіт), а кошти від продажу таких нежитлових та житлових площ мають бути направлені виключно на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика». Під час розрахунку Частки на добудову враховуються положення пункту 10.2. цього Меморандуму та кількість метрів квадратних переданих інвесторам в ЖК «Патріотика на озерах». Перелік об'єктів, що становить «Частку на добудову», якщо Стороною-7 та Стороною-8 не буде погоджено інше, визначається по кожному житловому будинку ЖК «Патріотика на озерах» (або інша назва ЖК) за принципом пропорційності (а саме: приміщення розподіляються, виходячи з 10 (десяти) відсотків від їх кількості пропорційно до кількості приміщень певного типу чи кімнатності, їх поповерхового розташування та розташування за географічними полюсами).

24.4. У разі якщо частини коштів з Частки на добудову вистачило для повного завершення будівництва та прийняття до експлуатації всіх житлових будинків ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика», решта коштів, що буде надходити від продажу Частки на добудову, направляється на

будівництво об'єктів соціальної інфраструктури ЖК «Патріотика», ЖК «Еврика», ЖК «Патріотика на озерах» та будівництва Екопарку.

## ПІДПИСИ СТОРІН

**Голова ГО «ОБ'ЄДНАННЯ ІНВЕСТИТОРІВ ЖК «ЕВРИКА», «ПАТРІОТИКА» ТА «ПАТРІОТИКА НА ОЗЕРАХ»**

\_\_\_\_\_ Щербаков В.О.

### **4) Від Довірителів (по три Довірителі від кожного ЖК):**

Від житлового комплексу «Патріотика»:

\_\_\_\_\_ Моляренко В.С.

\_\_\_\_\_ Прохоренко І.І.

\_\_\_\_\_

Від житлового комплексу «Патріотика на озерах»:

\_\_\_\_\_ Тригуб Ю.В.

\_\_\_\_\_ Жвава І.С.

\_\_\_\_\_

Від житлового комплексу «Еврика»:

\_\_\_\_\_ Моїсеєнко І.І.

\_\_\_\_\_ Преснякова Л.В.

\_\_\_\_\_