

г. Киев, «9» мая 2018 г.

МЕМОРАНДУМ ОТ «9» мая 2018 г.

Сторона 1: В М, и

Сторона 2: С Ч,

далее вместе именуемые Стороны,  
договорились о совместной реализации девелоперского проекта строительства жилищного комплекса (далее – Проект) на 4,1295 га по адресу: г. Киев, ул. Васильковская, 28 в Голосеевском районе города Киева (далее – Участок), на котором расположена недвижимость ЧАО «Киевский завод коммунального машиностроения «Коммаш» (код ЄГРПОУ 14315428) (далее – Завод), на следующих условиях:

1) Стороны совместно приобретают Завод и на его месте реализуют Проект. Сторона 2 имеет право не идти в проект в случае выявления проблем по результатам аудита, который будет проведен с целью подтверждения легитимности приобретения Завода.

2) Стороны участвуют в развитии Проекта следующими долями:

а. Сторона 1 - 50%;

б. Сторона 2 - 50%.

3) Дополнительно Сторона 1 имеет право получить от Стороны 2 кредитное плечо в размере 50% стоимости Завода на условиях, отдельно согласованных Сторонами.

4) Стороны пропорционально своим долям участия в Проекте, совместно финансируют все затраты по:

а. Приобретению Завода;

б. Разработке ДПТ;

в. Смене целевого назначения Участка;

г. Получению градостроительных условий и ограничений;

д. Проектированию и прохождению экспертизы;

е. Получению разрешения на строительство;

ж. Строительство Проекта;

з. Затраты, связанные с продажами;

и. Налоги;

к. Услуги по управлению проектом;

л. И другие затраты, необходимые для развития Проекта и согласованные Сторонами.

Стороны не реже чем раз в квартал согласовывают в мейле (или подписывают) Акты сверки по финансированию.

5) Сторона 1 выступает управляющим партнером Проекта. Компенсация услуг по управлению проектом составляет не более 5% от прибыли проекта (в затраты на управление проектом входят также затраты Стороны 2 на сопровождение проекта). Себестоимость Проекта, график финансирования Проекта указывается в бюджетной карте, которая утверждается Сторонами.

6) Сторона 1 имеет право выступить генеральным подрядчиком Проекта на рыночных условиях. Стоимость услуг генерального подрядчика Стороны 1 рассчитывается как начисления 10% на услуги и 5% на материалы, выбранные согласно конкурсных/тендерных процедур по рыночной стоимости.

7) Владение проектом оформляется на обе Стороны в пропорции 50/50 согласно механизму, предусмотренному данным пунктом. Все документы и договора, связанные с реализацией Проекта и предусмотренные Меморандумом от 27.03.2018 (в т.ч. купли-продажи акций (основной и предварительный), залога, предоставления услуг, инвестиционный и др.) оформляются на совместное юридическое лицо/юридические лица, в котором/которых доли Сторон будут составлять 50/50, и управление которым/которыми Стороны будут осуществлять на паритетных условиях, что будет определено в учредительных документах.

8) Стороны совместно осуществляют все усилия для обеспечения Проекта всей земельной, строительной, разрешительной документацией для его реализации (в том числе ДПТ, документ о смене целевого назначения земли, градостроительные условия и ограничения,хождение экспертизы проекта, разрешение на строительство), а также делают всё необходимое для оптимизации затрат по получению документации, указанной в этом пункте.

9) Сторона 1 готовит и подаёт на утверждение Стороне 2 график строительства и график финансирования проекта в срок до 05.06.2018. Также стороны совместно согласовывают все сроки и бюджеты реализации Проекта, не предусмотренные в графиках.

10) Все закупки работ и материалов осуществляются через тендер, который совместно проводится Сторонами. Стороны совместно утверждают условия, тех задания на тендер и результаты тендера. Сторона 2 осуществляет контролирующие мероприятия в рамках реализации Проекта, а Сторона 1 обязуется всячески содействовать Стороне 2 в этом.

Сторона 2 в рамках контролирующих мероприятий имеет право:

- a. запрашивать у Стороны 1 любую информацию о реализации проекта;
- b. утверждать задание на проектирование и концепцию;
- c. осуществлять технадзор по Проекту;
- d. осуществлять контроль тендеров;
- e. осуществлять контроль и согласование смет, согласование и контроль актов выполненных работ;
- f. осуществлять контроль формирования стоимости продаваемых площадей Проекта;
- g. осуществлять согласование и контроль маркетинга и рекламы;
- h. осуществлять согласование механизма и политики продаж, контроль продаж.

11) Прибыль от реализации Проекта разделяется между Сторонами пропорционально их долям участия в Проекте, в текущем периоде при наличии профицита с учетом резервирования средств, необходимых для реализации Проекта (на строительство и другие текущие расходы) на 2 следующих месяца.

12) Если поступления от продаж не покрывают затраты, необходимые для реализации Проекта, Стороны совместно дофинансируют непокрытые затраты пропорционально их долям участия в Проекте, или за счет привлеченных кредитных средств.

13) Если Сторона 1 более чем на 3 месяца нарушила сроки графика строительства/финансирования относительно любого этапа реализации Проекта по причине, зависящей от нее, то Сторона 2 имеет право: (вариант 1) на выход из Проекта и возврат своих инвестиций, либо (вариант 2) самостоятельно дофинансировать Проект с соответствующим перераспределением долей и прибыли в Проекте пропорционально внесённым инвестициям. При варианте 1 Сторона 1 обязана вернуть деньги в течение 3 (трех) месяцев с момента письменного уведомления.

14) Если Сторона 2 более чем на 3 месяца нарушила сроки графика финансирования относительно любого этапа реализации Проекта по причине, зависящей от нее, то Сторона 1 имеет право самостоятельно дофинансировать Проект с соответствующим перераспределением долей и прибыли в Проекте пропорционально внесённым инвестициям.

15) Ни одна из Сторон не может продать свою долю в Проекте без согласования другой Стороны. Существующие собственники имеют приоритетное право на покупку доли продающей стороны.

16) Ориентировочный объем затрат Партнеров на строительство Проекта составляет 30 млн грн в месяц.

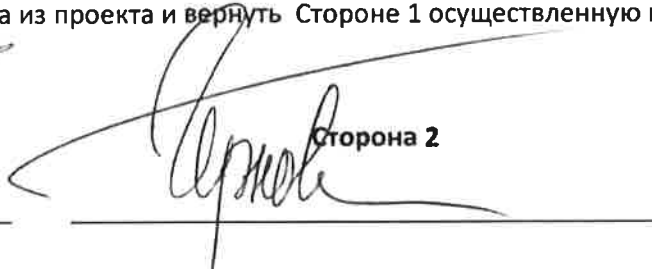
Объем финансирования должен быть достаточным для полноценной реализации Проекта.

17) Если при осуществлении контролирующих мероприятий Сторона 2 обнаружит несоответствия либо отклонения от договоренностей, согласованных в настоящем Меморандуме, то Сторона 1 обязана в течение 5 (пяти) дней предоставить Стороне 2 обоснование таких несоответствий или отклонений. В течение 15 (пятнадцати) дней после предоставления обоснования Стороны обязуются провести переговоры и прийти к компромиссному решению, которое будет соответствовать положениям данного Меморандума.

18) В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Стороной 1 условий данного меморандума (например: Сторона не предоставляет финансирование, бюджет не согласован Сторонами, Стороной 1 не предоставляется информация о реализации проекта, осуществление закупок материалов осуществляется без проведения тендера и т.д.) или Стороны не могут прийти к соглашению в отношении ключевых вопросов реализации проекта (тупиковая ситуация), Сторона 2 имеет право:

- a. выйти из проекта и требовать возврата внесенной инвестиции,
- b. забрать на себя функцию управляющего партнера,
- c. требовать от Стороны 1 выхода из проекта и вернуть Стороне 1 осуществленную инвестицию.

  
Сторона 1

  
Сторона 2