

**МЕМОРАНДУМ**  
**о совместном строительстве**



**bihus**

м. Киев

\_\_\_\_\_ 2017 года

**Сторона 1 - ЕМ**

**Сторона 2 - ДК,**

вместе далее – Стороны, по итогам проведенных переговоров заключили настоящий **МЕМОРАНДУМ** о нижеследующем:

1. Сторона-1 переуступает в пользу Стороны-2 все права на застройку нижеуказанных земельных участков:
  - 1.1. земельного участка по ул. Щорса 18 в Печерском районе г. Киева, проинвентаризированного за ГП «Украинская студия хроникально-документальных фильмов» (далее – Киностудия);
  - 1.2. земельного участка по ул. Предславинской 35 в Печерском районе г. Киева, проинвентаризированного за ОАО «Киевский завод «Радар» (далее – Завод «Радар»);
  - 1.3. пустых земельных участков, которые могут быть доотведены (в частности участок с кадастровым кодом в городском кадастре 79:045:043).

При этом, Стороны подтверждают, что поскольку выполнение Стороной-1 п.п. 1.2 и 1.3 настоящего Меморандума являются бонусами и не входит в предмет Меморандума, то сложности с выполнением указанных подпунктов никоим образом не влияют на выполнение настоящего Меморандума Сторонами.

Передача осуществляется путём продажи в пользу Стороны-2 100% акций ПрАТ «Зодча Діадема», которое выступает стороной-инвестором по инвестиционным договорам. Стороны согласовывают юридическую форму и оформляют передачу в порядке, определённом этим Меморандумом.

- 1.4. Сторона-1 заключает на протяжении 10 дней с даты подписания этого Меморандума со Стороной-2 договор купли-продажи акций на следующих условиях:
  - Сторона-1 продаёт Стороне-2 100% акций ПрАТ «Зодча Діадема», при этом акции переходят в собственность Стороны-2 в день их полной оплаты. Возможна оплата частями, при которой акции переходят в собственность Стороны-2 пропорционально оплаченной части в день оплаты. До передачи в собственность Стороне-2 акций, они блокируются (отягощаются) на счету Стороны-1.
  - Сторона-2 передаёт Стороне-1 задаток за акции в сумме 200 000 (Двести тысяч) долларов США, который в дальнейшем засчитывается в цену покупки акций.
  - Сторона-2 обязана оплатить Стороне-1 за 100% акций сумму в размере 1 млн. долларов США и передать на 1 млн. долларов США площади в построенных на Земельном участке объектах по сметной стоимости, указанной в проекте. Оплата за акции осуществляются не позже чем через 10 календарных дней после получения разрешения на проведение строительных работ, и в день передачи по акту приёма-передачи Стороне-2 в качестве строительной площадки земельного участка, указанного в п. 1.1. этого Меморандума. При этом Стороны пришли к согласию том, что номинальная стоимость акций перечисляется на счет соответствующего акционера-продавца, а оставшаяся часть – передается наличными Стороне-1 настоящего Договора. В случае частичного переоформления – указанные платежи осуществляются пропорционально.
  - В случае если Сторона-2 более чем на 15 календарных дней нарушила срок оплаты за акции, то обязательства Сторон по договору купли-продажи акций

прекращаются, а акции Стороны-1 разблокируются и она может ими свободно распоряжаться.

2. Сторона-2 платит Стороне-1 за уступку права застройки указанных в п. 1 участков, при условии заключения договора купли-продажи акций ПрАТ «Зодча Діадема» на условиях п.1.4. Меморандума, сумму в размере 2 млн. дол. США в такой форме:
  - 2.1. 1 млн. дол. США после получения разрешения на проведение строительных работ и в день передачи по акту приёма-передачи Стороне-2 в качестве строительной площадки земельного участка, указанного в п. 1.1. этого Меморандума, освобождённого от имущества третьих лиц, а также передачи Стороне-2 100% акций ПрАТ «Зодча Діадема». При этом Сторона-1 обеспечивает решение вопросов по списанию имущества и сносу объектов на земельном участке Киностудии;
  - 2.2. оставшийся 1 млн. дол. США Сторона-1 получает метрами в Объекте строительства по сметной стоимости, сразу после получения разрешения на строительство. При этом Сторона-2 через свой отдел продаж осуществляет продажу площадей Стороны-1 по стоимости, оговоренной Сторонами.
3. Стороны пришли к согласию, что затраты (официальные и согласованные) Стороны-2 по урегулированию Стороной-1 вопроса о нецелесообразности проведения реконструкции с надстройкой главного корпуса Студии (т.е. отказ Стороны-2 от данной части проекта) не могут превышать 500 000 долларов США.
4. Сторона-1 на протяжении всего срока реализации проекта обеспечивает за счёт своей доли в проекте действительность инвестиционного договора с Киностудией от 07.12.2004 г., позитивное решение всех возможных судебных и уголовных дел, которые связаны с заключением и исполнением указанного договора, обеспечивает отсутствие препятствий и запретов строительства на земельном участке.
5. Сторона-2 с момента подписания договора купли-продажи акций ПрАТ «Зодча Діадема» осуществляет все платежи по Проекту. Сторона-2 полностью за свой счёт осуществляет финансирование градостроительной, землеустроительной, разрешительной документации на строительство, и всего процесса строительства.
6. В случае если Стороны приняли решение о прекращении или невозможности реализации Проекта, то Сторона-2 возвращает Стороне-1, полученные акции после компенсации Стороной-1 в пользу Стороны-2 всех затрат по Проекту.
7. Если Сторона-1 отказалась передать Стороне-2 акции ПрАТ «Зодча Діадема» или иным образом отказалась от этого Меморандума или заключённых договоров, Сторона-1 компенсирует Стороне-2 все понесенные в связи с его выполнением затраты. В этом случае, после компенсации Стороне-2 понесенных затрат по Проекту, с акций снимается отягощение либо, если акции были переданы, Сторона-2 возвращает Стороне-1 полученные акции.
8. В случае, если Сторона 2 по своей вине не может выполнять свои обязательства по финансированию строительства (строительство остановлено на срок более 18 месяцев или не начинается более 18 месяцев с момента получения разрешения на строительство), при условии надлежащего исполнения Стороной-1 своих обязательств по этому Меморандуму и договорам, данный Меморандум, и другие договора могут быть расторгнуты Стороной-1 и обязательства сторон – прекращёнными на следующих условиях: а) если Сторона 2 обеспечила оформление всех документов для застройки земельного участка, но в указанные выше сроки не приступила к строительству, то Сторона-2 передаёт Стороне-1 все документы, а Сторона-1 имеет право привлечь другого инвестора, после чего компенсирует Стороне-2 понесённые затраты на получение документов на строительство; б) если

обстоятельства, указанные в данном пункте, наступили после частичной застройки земельного участка, то Сторона-2 передаёт Стороне-1 все документы, а Сторона-1 имеет право привлечь другого инвестора, при условии компенсации Стороне-2 фактически понесённых затрат (официальных и согласованных) площадями в Объекте, при этом Сторона-1 возвращает Стороне-2 полученные на основании этого Меморандума денежные средства.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона 1 \_\_\_\_\_

Сторона 2 \_\_\_\_\_