



Акционерное общество Группа Синара
(АО Группа Синара)

Почтовый адрес: ул. Розы Люксембург, 51, г. Екатеринбург, 620026.
Юридический адрес: ул. Розы Люксембург, 51, г. Екатеринбург, 620026.
Тел.: (343) 310 33 00. Факс: (343) 310 33 01. E-mail: office@sinara-group.com
Интернет-сайт: www. sinara-group.com

Р. Сч. 40702810100000023608 в ПАО Банк Синара г. Екатеринбург
К. Сч. 30101810800000000756 БИК 046577756
ОКПО 98719852, ОГРН 1069658112501
ИНН/КПП 6658252583/668501001

Заместителю Министра
экономического развития
Российской Федерации

С.М. Назарову

Копия: Генеральному директору
АО «Кавказ.РФ»

Х.Х. Тимижеву

05.09.2022 № 05.3.3-53/165

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Макарович!

В соответствии с размещенным на официальном сайте АО «Кавказ.РФ» извещением о проведении запроса информации от 26.08.2022 г. в отношении условий проведения открытого конкурса с целью привлечения инвестора и заключения с ним договора купли-продажи акций АО «УК Архыз» АО Группа Синара направляет предложения и замечания к представленным редакциям акционерного соглашения и договора купли-продажи.

Вместе с тем обращаю внимание, что ранее направленные в адрес АО «Кавказ.РФ» замечания к данным проектам документов учтены не в полном объеме (письма прилагаются).

По всем возникающим вопросам прошу обращаться к Шайханову Серику Бауржановичу (тел.: +7 (912) 220-09-67, ssh@sinara-group.com).

Приложение: на 11 л. в 1 экз.

Вице-президент

А.В. Абрамов

**Предложения по представленным проектам
договора купли-продажи акций и акционерного соглашения
(новые редакции от АО «КАВКАЗ.РФ» по запросу от 26.08.2022 года)**

I раздел: общий комментарий:

Юридическая техника представленных АО «КАВКАЗ.РФ» проектов договора купли-продажи акций (далее - ДКПА) и акционерного соглашения (далее – АС), планируемых к заключению с покупателем акций акционерного общества «Управляющая компания Архыз» (далее по тексту АО «УК Архыз») выполнена на очень хорошей уровне, что значительно отличает представленные драфты от прежних редакций.

II раздел: комментарии по ключевым позициям:

1. Относительно пакета акций, к передаче после проведения торгов (п.5.2. ДКПА, пп. II, III преамбулы АС...)

Как и ранее, речь идет о передаче Инвестору только 25% +1 акция, а не бОльшего пакета как мы неоднократно просили об этом (указанное облегчит общение с финансовыми институтами, расширит операционный маневр Инвестора и сделает инвестиционный проект значительно привлекательнее).

ПРЕДЛАГАЕМ:

увеличить пакет к первоначальной передаче Инвестору до размера 50% + 1 акция (пакет в любом случае является предметом залога).

2. Формирование обязательств инвестора отложено на 6 месяцев с даты подписания ДКПА (п.6.3.-65 ДКПА)

Инвестор не позднее 6 месяцев с даты подписания ДКПА обязан представить и согласовать в формальных процедурах мастер-план, бюджет, бизнес-план, график исполнения Инвестиционных обязательств. Указанное может быть и не плохо, но, с другой стороны, вводит элемент неопределенности в дальнейшие обязательства инвестора (объем, сроки и т.п.), отдавая все на последующие договоренности Сторон или де-факто – на усмотрение АО «КАВКАЗ.РФ».

ПРЕДЛАГАЕМ:

механизм реализации обязательств можно и оставить в описываемом ключе «как есть», но предлагаем установить сроки согласования всей документации, а в случае если Стороны не придут к соглашению, то расторжение ДКПА осуществляется без штрафных санкций и утрат Инвестором уплаченных денежных средств.

3. Относительно выпуска дополнительных акций (раздел 8 ДКПА)

Инвестор обязан голосовать за все дополнительные выпуски акций (под угрозой применения штрафного опциона) и приобретать эти акции у АО «КАВКАЗ.РФ» в определенном последним порядке. Возможны злоупотребления с ценой вносимого имущества со стороны АО «КАВКАЗ.РФ», с чем Инвестор не сможет ничего поделать.

ПРЕДЛАГАЕМ:

с учетом имеющегося у АО «КАВКАЗ.РФ» понимания о вносимом в уставном капитале имуществе, мы предлагаем сразу оговорить в тексте ДКПА перечень и ориентировочную цену внесения такого имущества, порядок формирования цены акций дополнительной эмиссии, продаваемых Инвестору (по сути дела, это часть предмета торгов, которая должна быть прозрачна и понятна заранее, в т.ч. и Инвестору).

4. Относительно привлечения к Проверке и деятельности Независимого эксперта, привлекаемого для Проверки деятельности Инвестора (пп. 6.12., 6.13.4 ДКПА)

Введено положение, что в любое время в период проведения проверки выбранный Независимый эксперт (выбирается без согласования с Инвестором) может быть безмотивированно заменен АО «КАВКАЗ.РФ» и тогда Проверка начинается с самого начала; сроки проверки фактически определяются АО «КАВКАЗ.РФ».

Правильнее установить порядок согласования Независимого эксперта, а уже выбранный эксперт не может заменяться. Сроки проверки должны быть лимитированы.

ПРЕДЛАГАЕМ:

установить процедуры отбора Независимого эксперта при участии Инвестора (н-ер, совместно определяется пятерка кандидатов, из которой выбирает уже АО «КАВКАЗ.РФ»), который (т.е. Независимый эксперт) не может быть безосновательно заменен. Сроки проведения Проверки должны быть лимитированы и жестко указаны (проверка не может длиться бесконечно долго, как это сейчас указано).

Мы предлагаем руководствоваться этим же принципом (т.е. совместное согласование) при отборе независимого оценщика, который не может быть любой оценочной компанией выбранной АО «КАВКАЗ.РФ».

5. Относительно постановки на баланс возводимых объектов считаем необходимым прямо закрепить в тексте ДКПА и АС условия о том, что Коммерческие объекты (коммерческий компонент инвестиционных обязательств, включающий гостиницы и организации общественного питания), могут быть переданы и/или находиться на балансе любого юридического лица-резидента ОЭЗ (при условии сдачи таких объектов в эксплуатацию после даты подписания ДКПА). Правки про строительство объектов в ОЭЗ внесены, но сейчас они читаются не однозначно.

ПРЕДЛАГАЕМ:

прямо и недвусмысленно прописать в ДКПА/АС, что относительно Коммерческих объектов после заключения ДКПА подсчет площадей для целей взаимоотношений Сторон ведется, в т.ч. по площадям построенными третьими лицами (т.е. речь не только о Коммерческих объектах, которые окажутся на балансе АО «УК Архыз»).

6. Относительно потери статуса и прав Управляющей компании (нет положения в АС, ДКПА)

В случае, если АО «УК Архыз», потеряет статус и права Управляющей компании ОЭЗ при отсутствии виновных действий со стороны потенциального Инвестора (вопрос находится в компетенции государственных органов власти РФ), то необходимо закрепить механизм правовой защиты Покупателя, по которому он будет вправе получить все акции, а также возмещение убытков.

ПРЕДЛАГАЕМ:

прямо указать в АС и ДКПА, что в случае утраты АО «УК Архыз» при отсутствии вины Инвестора, последнему возмещаются все расходы, а так же проценты за пользование денежными средствами (иное означает прямое злоупотребление со стороны государственных структур).

7. Относительно ответственности Сторон (п.10.2., глава 11 ДКПА)

ДКПА может быть нарушен в любое время при нарушении/ненадлежащем исполнении Инвестором инвестиционных обязательств без компенсации невозвратных инвестиций в Проект, а уплаченные за акции денежные средства не подлежат возврату... возмещению подлежат так же убытки; ответственность предусмотрена только для Инвестора... АО «КАВКАЗ.РФ» не несет какой-либо ощутимой ответственности.

Ответственность АО «КАВКАЗ.РФ» по АС есть только за ненадлежащее голосование, но последствия не являются адекватными последствиям необеспечения надлежащего голосования.

ПРЕДЛАГАЕМ:

Предлагаем значительно сократить перечень оснований для привлечения Инвестора к ответственности (сократить перечень существенных нарушений - стр.11 АС). Только при наличии вины Инвестора в нарушении сроков сдачи (как контрольно-промежуточных, так и общих) горнолыжных объектов денежные средства уплаченные по ДКПА могут не возвращаться; во всех остальных случаях денежные средства, уплаченные за акции и инвестиционные вложения должны быть возвращены.

8. О деятельности финансового контролера (п.3.6. АС)

Помимо членов Совета директоров, членов ревизионной комиссии и аудитора (не считая Независимых экспертов), текущую деятельность АО «УК Архыз» будет контролировать финансовый контролер, полномочия которого максимальны (доступ к заседания любых органов,

доступ к любым документам и информации).

Принять решение о согласии/несогласии с указанным оперативным контролем

ПРЕДЛАГАЕМ:

согласны с предложенной концепцией, но если финансовый контролер будет являться штатным сотрудником АО «УК Архыз», то он обязан соблюдать все внутренние регламенты, а в случае нарушений (опозданий на работу, неисполнение обязанностей и т.п.) – может быть подвергнут дисциплинарным взысканиям (как и любой другой сотрудник) без каких-либо санкций и ограничений по отношению к Инвестору.

9. Относительно возникновения Тупиковой ситуации (п.4.1 АС) теперь тупиковой ситуацией считается непринятие решений по вопросу на двух подряд заседаниях СД и/или ОСА (ранее была концепция «несогласование существенных вопросов», а не любых).

Разрешение Тупиковой ситуации может быть запущено любым акционером в любое время после истечения 180 дней с момента направления Уведомления о Тупиковой ситуации. Предлагаемый механизм при возникновении Тупиковой ситуации:

- 1) АО «КАВКАЗ.РФ» вправе выкупить акции у Инвестора по рыночной стоимости, определенной оценщиком минус 20%;
- 2) Если АО «КАВКАЗ.РФ» не реализует вышеуказанный опцион, то Инвестор вправе требовать от АО «КАВКАЗ.РФ» продать ему по цене продажи в ДКПА увеличенную на 20%;
- 3) В случае нереализации указанного выше опциона АО «КАВКАЗ.РФ» имеет право требовать продажи ему пакета акций Инвестора либо покупки Инвестором своего пакета акций по цене ДКПА с коэффициентом 50% (при продаже плюсом, при покупке – минус от цены).

Мы полагаем, что подобные механизмы разрешения Тупиковой ситуации легко провоцируемы по любому вопросу и могут повлечь злоупотребления со стороны АО «КАВКАЗ.РФ» как управомоченной стороны (в любой ситуации независимо от вины последний не проигрывает).

ПРЕДЛАГАЕМ:

необходимо изменить правовую конструкцию разрешения Тупиковой ситуации, являющейся несправедливой по отношению к Инвестору: если оставить предложенные основания возникновения Тупиковой ситуации, то (с учетом того, что за нарушение промежуточных и общих сроков сдачи горнолыжных объектов предусмотрено расторжение ДКПА) для целей недопущения злоупотреблений необходимо использовать механизм «русской рулетки», т.е. сторона инициирующая разрешение Тупиковой ситуации формулирует цену 1 акции, а ее контрагент, получающий оферту, выбирает вариант реализации разрешения «ПРОДАТЬ» свои акции или «КУПИТЬ» акции контрагента по сформулированной цене с учетом общего количества акций.

Только указанная процедура (сама по себе «русская рулетка» является справедливым механизмом) обеспечит стимулирование Сторон к совместному сотрудничеству, а не к попыткам инициации Тупиковых ситуаций на поздних стадиях строительства.

10. Введен институт «штрафного опциона» (глава 13 АС)

В случае допущения Инвестором существенного нарушения (широкий перечень вопросов по Акционерному соглашению) АО «КАВКАЗ.РФ» имеет по истечении месяца выкупить акции Инвестора по рыночной стоимости, определенной оценщиком с коэффициентом минус 50%.

Мы полагаем, что круг случаев для реализации штрафного опциона достаточно существенен и последствия нарушений не являются адекватными.

ПРЕДЛАГАЕМ:

необходимо исключить нововведение последней редакции АС в виде «штрафного опциона» (при этом мы понимаем, что за нарушение обязательств по сдаче промежуточных и общих сроков сдачи горнолыжных объектов должно быть предусмотрено расторжение ДКПА с санкциями для Инвестора). Все остальное надлежащее исполнение должно покрываться взаимными штрафами, но без последствий расторжения (исключение – см. выше опцион по разрешению Тупиковой ситуации).



Акционерное общество Группа Синара
(АО Группа Синара)

Почтовый адрес: ул. Розы Люксембург, 51, г. Екатеринбург, 620026.
Юридический адрес: ул. Розы Люксембург, 51, г. Екатеринбург, 620026.
Тел.: (343) 310 33 00. Факс: (343) 310 33 01. E-mail: office@sinara-group.com
Интернет-сайт: www.sinara-group.com

Р. Сч. 40702810100000023608 в ПАО Банк Синара г. Екатеринбург
К. Сч. 30101810800000000766 БИК 046577756
ОКПО 98719852, ОГРН 1089658112501
ИНН/КПП 6658252583/666501001

Генеральному директору
АО «КАВКАЗ.РФ»
Х. Х.Тимижеву

05.08.2022 № 05.3.3-53/144

на № 6/н от 27.07.2022

Уважаемый Хасан Хамишевич!

В ответ на Извещение о проведении запроса информации от 27.07.2022 года, размещенном на веб-сайте АО «КАВКАЗ.РФ», относительно проектов документации открытого конкурса с целью привлечения инвестора по продаже акций эмитированных АО «УК Архыз» (https://www.ncrc.ru/purchases_sales/informatsiya-o-namereniyakh/tekushchie/ao-kavkaz-rf-priglashtet-potentsialnykh-investorov-zainteresovannykh-v-uchastii-v-otkrytom/), высылаем Вам наши предложения и замечания по представленным редакциям договора купли-продажи акций и акционерного соглашения – см. вложение 1.

Мы будем признательны Вам за обратную информацию относительно Вашей итоговой позиции по представленным предложениям и замечаниям. Прошу известить нас о Вашем решении.

При необходимости мы готовы будем выслать Вам редакции договора купли-продажи акций и акционерного соглашения в режиме «исправления».

По всем вопросам, возникающим по настоящему письму, прошу держать связь с нашими представителями: Шайханов Серик Бауржанович, тел.: +7-912-220-09-67, ssh@sinara-group.com, и Урусова Анастасия Андреевна, тел.: +7-915-409-06-70 UrusovaAA@sinara-group.com.

Приложение:

1. Предложения и замечания к проектам договора купли-продажи акций и акционерного соглашения

С уважением,

Вице-президент

Е.И. Гриценко

Предложения и замечания в отношении условий проектов договора купли-продажи акций и акционерного соглашения

Предлагаем внести следующие изменения в проекты договора купли-продажи акций (*далее - ДКПА*) и акционерного соглашения (*далее - АС*), планируемых к заключению с покупателем акций акционерного общества «Управляющая компания Архыз» (*далее по тексту АО «УК Архыз»*):

I. Относительно предмета торгов (пп. II, III преамбулы АС, пп. 2.3.3 ДКПА), мы предлагаем предусмотреть заключение договора купли-продажи акций с победителем открытого конкурса, предусматривающего передачу и оплату 100 процентов акций, составляющий уставный капитал АО «УК Архыз» в два этапа:

- а) 51 процент акций с оплатой соответствующей доли в течение 30 календарных дней после заключения договора купли-продажи (вместо первоначальной передачи 25 процентов плюс одна акция);
- б) 49 процентов акций с оплатой соответствующей доли, в срок и по цене, которые определены по результатам открытого конкурса, но не позднее 15 лет с момента заключения договора купли-продажи (вместо передачи 75 процентов плюс одна акция).

ПРИМ.: мы готовы рассмотреть любое большее контрольное участие в уставном капитале АО «УК Архыз», приобретаемое на первом этапе (т.е. свыше 51 процента), но в любом случае (для целей заключения АС) не более 100 процентов минус одна акция.

II. Относительно срока выполнения обязательства инвестора (пп. 1.1. ДКПА), установить срок выполнения обязательства инвестора по развитию имущественного комплекса особой экономической зоны, подлежащие исполнению не ранее 8 лет с момента заключения договора купли-продажи акций АО «УК Архыз».

III. Относительно выпуска дополнительных акций (раздел 3 ДКПА), предлагаем предусмотреть обсуждавшийся ранее в рабочем порядке механизм, при котором увеличение уставного капитала осуществляется путем внесения в уставной капитал имущества Продавцом и (пропорционально) денежных средств/имущества Покупателем (в целях избежание размывания пропорции долей в уставном капитале; процедура последующей передачи дополнительных акций от Продавца Покупателю для потенциального инвестора не является прозрачной).

IV. Относительно цены продажи дополнительных акций (пп. 3.5. ДКПА), предлагаем редакцию, согласно которой цена продажи 100 % (сто процентов) Дополнительных акций в целях настоящего определяется на основе рыночной стоимости Объектов, но не более их балансовой стоимости на момент передачи в Общество.

V. Относительно порядка избрания Независимого эксперта (пп. 7.7. ДКПА), установить порядок избрания эксперта, при котором стороны совместно формируют список из 4 (четырех) потенциальных экспертов (согласно признанным рейтингам и т.п.), а Продавец выбирает кандидатуру из сформированного списка.

VI. Относительно установления Независимым экспертом факта выполнения или невыполнения инвестиционных обязательств (пп. 7.8.1, 7.8.4. ДКПА), считаем целесообразным жестко лимитировать сроки в течение которых эксперт должен дать оценку факту выполнения инвестиционных обязательств (н-ер, не более двух календарных месяцев), по истечению которых, будет считаться, что инвестиционные обязательства выполнены полностью и надлежащим образом. По действующей редакции общие сроки работы Независимого эксперта не лимитированы.

VII. Относительно взаимных обязательств сторон по реализации проекта (п. 15.17 АС), считаем необходимым закрепить обязательства Продавца оказывать всемерное содействие Покупателю в реализации инвестиционного проекта.

VIII. Относительно постановки на баланс возводимых объектов, считаем необходимым закрепить в тексте ДКПА и АС условия о том, что Коммерческие объекты (коммерческий компонент инвестиционных обязательств, включающий гостиницы и организации общественного питания), могут быть переданы и/или находиться на балансе любого юридического лица-резидента ОЭЗ (при условии сдачи таких объектов в эксплуатацию после даты подписания ДКПА).

IX. Относительно гарантий для Покупателя -

- а) **Потеря статуса и прав Управляющей компании.** В случае, если АО «УК Архыз», потеряет статус и права Управляющей компании ОЭЗ при отсутствии виновных действий со стороны потенциального инвестора, то необходимо закрепить механизм правовой защиты Покупателя, по которому он будет вправе получить все акции, а также возмещение убытков.
- б) **Расторжение ДКПА:**
 - ✓ пп. 10.1.1. ДКПА содержит слишком размытые формулировки («при невыполнении Покупателем Инвестиционных обязательств..., Покупатель не выполнил Горнолыжный компонент инвестиционных обязательств и Коммерческий компонент инвестиционных обязательств ...») считаем необходимым прописать конкретные формулировки;
 - ✓ пп. 10.1.2. ДКПА, при невыполнении или ненадлежащем выполнении Покупателем обязательства по оплате Акций, предусмотренного Пунктом 2.3.2.2., добавить срок 30 (тридцать) дней;
 - ✓ пп. 10.1.3, 10.1.4, 10.1.6. – необходимо исключить;
 - ✓ пп. 10.1.5., в случае нарушения Покупателем 3-х (трех) и более сроков, установленных Графиками выполнения Инвестиционных обязательств, в случае нарушения каждого любого из таких сроков более, чем на 1 (один) месяц, добавить, в течение календарного года.
 - ✓ в раздел 10 ДКПА добавить пункт о том, что требования Продавца по нарушению Покупателем обязательств могут быть предъявлены в течение 3 (трех) месяцев с момента наступления события.

X. Относительно ответственности Сторон -

- а) Предлагаем ввести ответственность Продавца за неголосование по инструкции, не оказание содействия в реализации проекта и непередаче акций;
- б) Пункт 11.4 ДКПА, предлагаем ограничить возмещение только компенсацией реального ущерба, убрать возмещение убытков.
- в) Удалить пп. 11.6.2. ДКПА о предоставлении Покупателем Продавцу безотзывной доверенности.
- г) Уменьшить размер штрафа в п.9.4. АС, в случае нарушения Акционером-2 (т.е. потенциальным инвестором) условий предоставления займа Обществу, указанных в подпункте (2) Пункта 6.1 Соглашения. Предлагаем предусмотреть штраф в размере эквивалентном сумме причиненного Обществу реального ущерба (вместо штрафа в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей).

XI. Относительно возникновения Тупиковой ситуации (пп. 3.6.1 АС) в связи с непринятием решений по Ключевым вопросам, считаем необходимым закрепить в качестве таких вопросов только пп. 3.6.1.1., 3.6.1.6, касающиеся заключения сделок и избрания генерального директора.

XII. Относительно опционов, предоставляемых сторонами.

- а) В пп. 3.6.7. АС закреплено верное распределение опционов при возникновении тупиковой ситуации, далее по тексту (п.9.6., п.9.8. содержатся неточности при формулировании полномочий по опционам).
- б) В пп.9.6.2 АС (Условия оферты), цена Акций Акционера-2 не может составлять 1 (один) рубль, и должна определяться исходя из цены акций (с учетом размера выкупаемого пакета) указанных в ДКП.

XIII. Относительно избрания членов совета директоров (п. 3.3.2.АС), в случае приобретения Покупателем контрольного пакета акций (51% акций) необходимо предоставить большинство представителю инвестора в составе Совета директоров (при распределении участия в уставном капитале Общества 51%/49% каждой Стороне будет обеспечено представительство только по 3 члена Совета директоров, что будет мешать оперативной деятельности потенциального инвестора)

XIV. Кроме того, необходимо привести в соответствие текст ДКПА и АС. В частности, в 11.6.1. ДКПА упоминается профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющим депозитарную деятельность (депозитарием), а в АС (1.1., 7.7., 9.8.) – лицевой счет и т.п.



Акционерное общество Группа Синара
(АО Группа Синара)

Почтовый адрес: ул. Розы Люксембург, 51, г. Екатеринбург, 620026.
Юридический адрес: ул. Розы Люксембург, 51, г. Екатеринбург, 620026.
Тел.: (343) 310 33 00. Факс: (343) 310 33 01. E-mail: office@sinara-group.com
Интернет-сайт: www.sinara-group.com

Р. Сч. 40702810100000023608 в ПАО Банк Синара г. Екатеринбург
К. Сч. 30101810800000000756 БИК 046577756
ОКПО 98719852, ОГРН 1069658112501
ИНН/КПП 6658252583/6658501001

Заместителю
Генерального директора
АО «КАВКАЗ.РФ»
Юшманову А. А.

23.06.2022 № 05.3.3-53/119
На № 60-22-2146 от 10.06.2022

Уважаемый Андрей Александрович!

Акционерное общество Группа Синара рассмотрела информацию об условиях продажи акций акционерного общества «Управляющая компания Архыз», а также проект акционерного соглашения, представленных акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» и составила замечания в отношении условий проекта акционерного соглашения, планируемого к заключению с покупателем акций акционерного общества «Управляющая компания Архыз».

Приложение:

1. Замечания к проекту акционерного соглашения (3 л.).

С уважением,
Вице-президент
АО Группа Синара

Абрамов А. В.

**Замечания в отношении условий проекта акционерного соглашения,
планируемого к заключению с покупателем акций акционерного общества
«Управляющая компания Архыз»**

Акционерное общество Группа Синара предлагает следующие ключевые юридические позиции, которые должны быть включены в проект акционерного соглашения, планируемого к заключению с покупателем акций акционерного общества «Управляющая компания Архыз» (далее по тексту АО «УК Архыз»):

I. Предусмотреть заключение договора купли-продажи акций с победителем открытого конкурса, предусматривающего передачу и оплату акций в два этапа:

а) 50 процентов акций плюс одна акция, с оплатой соответствующей доли (вместо 25 процентов плюс одна акция) в течение 30 календарных дней после заключения договора купли-продажи;

б) 50 процентов акций минус одна акция, с оплатой соответствующей доли (вместо 75 процентов плюс одна акция), в срок и по цене, которые определены по результатам открытого конкурса, но не позднее 15 лет с момента заключения договора купли-продажи.

Так как предлагаемое в проекте распределение акций между акционерами имеет существенные недостатки:

1. Сложности с привлечением финансирования. При реализации Проекта по предложенной схеме может повлечь проблемы с привлечением заемного финансирования (скорее всего, это потребует предоставления обеспечения в виде залога акций и имущества АО «УК Архыз», что, в свою очередь, потребует согласия всех акционеров АО «УК Архыз»).

Кроме того, при предлагаемой структуре акционерного владения АО «УК Архыз» инвестору будет затруднительно получить согласие банков на предоставление банковского финансирования Проекта в связи с тем, что инвестору будет принадлежать лишь миноритарный пакет акций, его права по корпоративному управлению будут ограничены, а при нарушении обязательств инвестора по реализации Проекта его акции должны быть безвозмездно возвращены АО «КАВКАЗ.РФ».

При этом инвестору также будет невозможно осуществить финансирование Проекта через увеличение уставного капитала АО «УК Архыз» (это приведет к размыванию доли АО «КАВКАЗ.РФ») или через внесение вкладов в имущество АО «УК Архыз» (это предполагает их невозвратность). Не ясно, будет ли у АО «КАВКАЗ.РФ» (как акционера АО «УК Архыз») обязанность по предоставлению финансирования Проекта и, как следствие, потребуется ли предоставление дополнительного финансирования со стороны государства в адрес АО «КАВКАЗ.РФ» для этих целей.

2. Сложность корпоративного управления. Реализация Проекта будет более эффективной, если инвестор будет иметь максимальный контроль и управление Проектом. Передача инвестору только 25% плюс одна акция АО «УК Архыз» приведет к обязательному вовлечению АО «КАВКАЗ.РФ» (в качестве мажоритарного акционера) в процедуру принятия корпоративных решений АО «УК Архыз», усложнит корпоративное управление деятельностью общества и понизит эффективность реализации Проекта частным инвестором.

3. Негибкость процедуры закупки. Если инвестор на первом этапе приобретет только 25% плюс одна акция АО «УК Архыз», последнее будет подпадать под действие Федерального закона от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» («223-ФЗ») вплоть до приобретения инвестором полного пакета акций АО «УК Архыз». Это приведет к усложнению процедуры привлечения подрядчиков и поставщиков для реализации Проекта, существенному увеличению сроков закупки, а также формальному ограничению возможностей инвестора по привлечению ведущих игроков на рынке (стоимость работ и оборудования которых может быть выше, чем у других лиц, принявших участие в процедуре госзакупок). Следствием этого может стать невозможность реализации Проекта в соответствии с лучшими мировыми стандартами для курортов такого типа. Следует отметить, что закупка у «единственного поставщика» (как один из вариантов решения этой проблемы) по смыслу 223-ФЗ является исключением из правил и не может быть использовано в качестве «постоянного исключения» на протяжении нескольких лет реализации Проекта.

II. Включить в проект акционерного соглашения условия о возможности победителя открытого конкурса приобрести оставшийся пакет акций АО «УК Архыз» ранее 15-летнего срока с момента заключения договора купли-продажи акций, при условии подтверждения исполнения покупателем определенного сторонами объема обязательств по развитию имущественного комплекса особой экономической зоны. Детализировать обязательства инвестора, для подтверждения надлежащего исполнения инвестором соответствующих обязательств и, как следствие, обеспечить получение продавцом платы за основной пакет акций АО «УК Архыз».

III. Установить срок выполнения обязательства инвестора по развитию имущественного комплекса особой экономической зоны, подлежащие исполнению не ранее 8 лет с момента заключения договора купли-продажи акций АО «УК Архыз».

IV. Исключить из проекта акционерного соглашения условия об односторонней реституции в пользу АО «КАВКАЗ.РФ» (п. 9.9.1. предоставление опциона колл на безвозмездной основе). Предусмотреть заключение соглашения о предоставлении покупателем опциона в соответствии со ст. 429.2 ГК РФ, на заключение договора купли-продажи акций покупателя по требованию продавца на условиях, изложенных в таком соглашении путем акцепта предоставленной покупателем оферты, по согласованной цене, в случае если произошло нарушение выполнения обязательств покупателя. Определить порядок определения цены

штрафного опциона.

V. Включить в акционерное соглашение условия об опционе «пут» (покупателя), акцептовать которые можно в предусмотренных соглашением случаях.

VI. Включить в раздел, касающийся корпоративного управления способы принятия решений по ключевым вопросам. В частности, инструкцию по голосованию по вопросам операционного управления (назначение генерального директора, заключение кредитных договоров, договоров с подрядчиками, утверждение сметной и проектной документации).

VII. Включить в проект акционерного соглашения способы разрешения ситуации «dead lock» (тупиковая ситуация) в принятии корпоративных решений, в случае, когда АО «КАВКАЗ.РФ» не голосует по инструкции и препятствует осуществлению операционной деятельности инвестора, последний вправе акцептовать опцион «пут».

VIII. Включить в проект акционерного соглашения гарантии для инвестора, в частности право инвестора на возврат инвестиций в Проект в случае, если Проект не будет реализован по обстоятельствам, зависящим от АО «КАВКАЗ.РФ» или публичных партнеров.

IX. Определить состав и начальную оценочную стоимость передаваемого Инвестору имущества (достаточного и необходимого) вместе с перечнем инфраструктурных объектов, в том числе незавершенных и/или находящихся в стадии строительства.

X. Включить в документацию перечень земельных участков (с описанием границ и основных характеристик), предоставление которых на легальных условиях будет гарантировано Инвестору с указанием сроков предоставления соответствующих прав на землю.

XI. Описать механизм передачи объектов строительства. Предполагается, что те объекты, заказчиком строительства которых на момент заключения договора купли-продажи акций АО «УК Архыз» будет АО «КАВКАЗ.РФ», после ввода в эксплуатацию и регистрации прав АО «КАВКАЗ.РФ» на них будут переданы в капитал АО «УК Архыз» путем размещения дополнительных акций АО «УК Архыз» с обязательством их последующего отчуждения в пользу покупателя, что может вызвать сложности в корпоративном управлении.