



БАНК

от «06» марта 2020 г.

**Кредитный Договор № 90-026/КЛ-20**

на сумму 1 453 406 623 (Один миллиард четыреста пятьдесят три миллиона  
четыреста шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля

между

**ООО «СК Стоун»**  
в качестве Заемщика

и

**АО «Банк ДОМ.РФ»**  
в качестве Кредитора

## Содержание

Стр.

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Определения.....   | 2  |
| 2.  | Предмет Договора .....                                   | 16 |
| 3.  | Цель .....   | 16 |
| 4.  | Условия для получения Кредита.....                       | 17 |
| 5.  | Прекращение Обязательства Кредитора .....                | 18 |
| 6.  | Возврат Кредита .....                                    | 19 |
| 7.  | Досрочный возврат задолженности по Договору .....        | 19 |
| 8.  | Проценты .....   | 22 |
| 9.  | Неустойка .....  | 24 |
| 10. | Изменение процентной ставки .....                        | 25 |
| 11. | Налоги .....   | 25 |
| 12. | Возмещение расходов.....                                 | 26 |
| 13. | Заверения об обстоятельствах.....                        | 27 |
| 14. | Обязательства по предоставлению информации .....         | 33 |
| 15. | Обязательства по соблюдению финансовых показателей ..... | 39 |
| 16. | Обязательства общего характера.....                      | 39 |
| 17. | Случаи Неисполнения.....                                 | 55 |
| 18. | Замена Сторон.....                                       | 61 |
| 19. | Уведомления .....  | 61 |
| 20. | Частичная недействительность.....                        | 63 |
| 21. | Изменение договора .....                                 | 64 |
| 22. | Конфиденциальность.....                                  | 64 |
| 23. | Применимое право .....                                   | 66 |
| 24. | Разрешение споров .....                                  | 66 |
| 25. | Обстоятельства непреодолимой силы .....                  | 66 |
| 26. | Антикоррупционная оговорка.....                          | 66 |
| 27. | Подписание .....   | 67 |
|     | Приложение 1.....  | 68 |
|     | Приложение 2 .....                                       | 74 |

Настоящий кредитный договор (далее – **Договор**) заключен «06» марта 2020г. между:

- (1) Обществом с ограниченной ответственностью «СК Стоун», учрежденным в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации за номером (ОГРН): 1127847231434, с местом нахождения по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д.35, литер А, помещ.1-Н комн.6, в качестве заемщика (далее – **Заемщик** или **Застройщик**); и
- (2) **Акционерным обществом "Банк ДОМ.РФ"** в качестве кредитора (далее – **Кредитор** или **Банк**).

Стороны договорились о следующем:

## 1. Определения

### 1.1 Термины

В настоящем Договоре:

**Аудитор** означает юридическое лицо, проверяющее и подтверждающее в соответствии с РСБУ составление годовой финансовой отчетности.

**Аффилированное Лицо** означает, в отношении любого лица, Дочернее Общество этого лица, или Холдинговую Компанию этого лица, или любое другое Дочернее Общество этой Холдинговой Компании.

**Базовая Модель** означает финансовую модель движения денежных средств по Проекту, предоставленную Заемщиком.

**Базовая Ставка** имеет значение, указанное для такого термина в пункте (а) Статьи 8.1.

**Бизнес-план** означает подписанный и утвержденный по форме и содержанию между Заемщиком и Кредитором документ, определяющий планы Заемщика по реализации Проекта, включающий: Бюджет Проекта, Базовую Модель Проекта и График Строительства.

**Бюджет Проекта** означает бюджет Проекта, предоставленный Заемщиком по форме и содержанию, согласованный с Банком, и включающий в себя как затраты, понесенные до даты настоящего Договора, так и затраты, необходимые для реализации Проекта до даты начала Эксплуатационных Фаз, в том числе:

- (а) Строительно-монтажные работы в т.ч.:
  - (i) Приобретение строительных материалов;
  - (ii) Выполнение строительно-монтажных работ;
  - (iii) Оплата услуг по ведению технического и авторского надзора;
  - (iv) Оплата услуг Технического Заказчика;
  - (v) Оплата услуг Генерального Подрядчика;
  - (vi) Строительство сетей инженерно-технического обеспечения в границах Земельного Участка;

- (b) Подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- (c) Благоустройство;
- (d) Резерв на непредвиденные работы в рамках реализации Проекта (размер создаваемого резерва, а также указанные работы после появления необходимости их выполнения подлежат согласованию с Банком и включению в Бюджет Проекта);
- (e) Арендная плата за Земельный Участок;
- (f) Иные расходы Заемщика до Даты Ввода в Эксплуатацию Объектов (далее – «Иные расходы Заемщика»), связанные с реализацией Проекта, согласованные с Банком и включенные в Бюджет Проекта, сумма которых не может превышать 9% (Девять процентов) от Лимита Кредитования.

При этом, в состав Бюджета не подлежат включению и не учитываются:

- (a) Подготовка и экспертиза проектно-сметной документации;
- (b) Оплата выкупа права аренды (субаренды) Земельного Участка;
- (c) Плата за снятие установленного в соответствии с п.3 ст.2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на Земельном Участке, принадлежащем Заемщику;
- (d) Проценты, комиссии и иные платежи по заемному финансированию;
- (e) Налог на прибыль или налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

**Генеральный Подрядчик** означает любое из перечисленных ниже юридических лиц:

- (a) ООО «СУ-1 «СТОУН» (ИНН 4720020569); или
- (b) любое иное юридическое лицо, согласованное между Кредитором и Заемщиком.

**Гражданский Кодекс** означает Гражданский кодекс Российской Федерации.

**График Строительства** означает согласованный и утвержденный по форме и содержанию между Заемщиком и Кредитором документ, описывающий основные виды (этапы) работ по созданию Объекта и подключению его к инженерным сетям в том числе проектно-изыскательских, строительного-монтажных, иных работ, стоимость и сроки их выполнения.

**Группа Компаний** означает Группу компаний «СТОУН»:

- ООО «СК СТОУН» (ИНН 7805586461);
- ООО «СУ-1 «СТОУН» (ИНН 4720020569);
- ООО «СТ-Девелопмент» (ИНН 7805586415);
- ООО «Невский-1» (ИНН 7810328963).

**Дата Ввода в Эксплуатацию** означает дату, в которую Кредитору было предоставлено разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

**Дата Выборки** означает каждую дату, в которую Кредитор осуществляет перевод Кредита или его части, указанной в Заявке на Выборку, на счет Заемщика.

**Дата Окончательного Погашения** означает:

- (a) Для Лимита Кредитования 1 - 01.01.2023г.;
- (b) Для Лимита Кредитования 2 - 01.01.2025г.;
- (c) Для Лимита Кредитования 3 - 01.07.2024г.

**Дата Раскрытия Эскроу** означает дату наступления любого из Оснований для Раскрытия Счетов Эскроу в соответствии со Статьей 7.2.

**Дата Уплаты Процентов** означает первый Рабочий День каждого Процентного Периода, следующего за Процентным Периодом, в котором произошла Дата Раскрытия Эскроу.

**Договор Аренды** означает договор аренды земельного участка № 8/12 от «01» августа 2012г. между Заемщиком в качестве арендатора и Общества с ограниченной ответственностью «СТРОЙАГРОБАЛТ» (ОГРН 1047823000477) в качестве арендодателя.

**Договор Банковского Счета** означает договор отдельного (Обособленного) Банковского счета предметом которого является открытие целевого отдельного (обособленного) счета у Кредитора и осуществление его обслуживания в рамках банковского сопровождения настоящего Договора в соответствии с Договором о Банковском Сопровождении.

**Договор Генерального Подряда** означает каждый договор с Генеральным Подрядчиком на производство строительно-монтажных и иных работ по возведению Объекта, приемлемый для Кредитора по форме и содержанию.

**Договор дистанционного банковского обслуживания (Договор ДБО)** означает договор дистанционного банковского обслуживания корпоративных клиентов в АО «Банк ДОМ.РФ» с использованием системы «Банк ДОМ.РФ Бизнес Онлайн», заключаемый с Заемщиком, по форме, утвержденной Банком.

**Договор Долевого Участия (ДДУ)** означает любой договор об участии в долевом строительстве, заключенный между Заемщиком в качестве застройщика и Участником Долевого Строительства в соответствии с требованиями Закона о Долевом Строительстве, на основании которого происходит отчуждение прав на Площади Объекта.

**Договор Залога Доли** означает каждый из следующих договоров залога, регулируемых правом Российской Федерации:

- (a) Договор залога 99,99% доли участия в уставном капитале Заемщика между Залогодателем 1 в качестве залогодателя и Кредитором в качестве залогодержателя;
- (b) Договор залога 0,01% доли участия в уставном капитале Заемщика между Залогодателем 2 в качестве залогодателя и Кредитором в качестве залогодержателя.

**Договор Залога Векселей** означает регулируемый правом Российской Федерации любой договор залога векселей, заключенный в соответствии с пунктом (b) Статьи 16.10.

**Договор Ипотеки** означает каждый регулируемый правом Российской Федерации договор залога (ипотеки) между Залогодателем в качестве залогодателя и Кредитором в качестве залогодержателя в отношении прав на Земельный Участок и/или недвижимого имущества, определенного в таком договоре залога (ипотеки). В рамках настоящего Договора предусматривается ипотека следующего имущества:

- (a) Ипотека права аренды Земельного Участка, а в случае выкупа и перехода права собственности на Земельный Участок к Застройщику - ипотека Земельного Участка;
- (b) Ипотека всех зданий, строений и сооружений, объектов незавершенного строительства, принадлежащих Заемщику и расположенных на Земельном Участке (при наличии) одновременно с залогом Земельного Участка;
- (c) Ипотека помещений:

| Тип помещения | Общая площадь объекта | Местоположение объекта недвижимости         | Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости |
|---------------|-----------------------|---|---|
| нежилое       | 568,00                | Пушкин, ул. Глинки д.1 пом 4Н               | 78:42:18109Ж:0:23:1                               |
| нежилое       | 34,8                  | Пушкин, ул. Глинки д.1 пом 2Н               | 78:42:18109Ж:0:23:6                               |
| нежилое       | 265,5                 | Пушкин, ул. Глинки д.1 пом 3Н               | 78:42:18109Ж:0:23:7                               |
| нежилое       | 49,10                 | СПб ул. Лени Голикова д. 35, лит А, пом 28Н | 78:8433А:2003:1:6                                 |
| нежилое       | 111,60                | СПб ул. Лени Голикова д. 35, лит А, пом 29Н | 78:8433А:2003:1:7                                 |
| нежилое       | 298,00                | СПб ул. Лени Голикова д. 35, лит А, пом 30Н | 78:8433А:2003:1:13                                |

- (d) Ипотека права аренды земельного участка, предназначенного для размещения достаточного количества машиномест (не менее 363 м/м) для обеспечения Объектов парковочными местами.

**Договор Купли-Продажи** означает любой договор купли-продажи, заключенный между Заемщиком в качестве продавца и третьим лицом в качестве покупателя, в соответствии с которым происходит отчуждение Площадей Объекта.

**Договор о Банковском Сопровождении** означает каждый договор о банковском сопровождении, предусматривающий осуществление Кредитором контроля целевого расходования денежных средств по настоящему Договору, а также иным договорам в рамках реализации Проекта, в целях завершения строительства Объекта заключенный между:

- (a) Заемщиком и Кредитором;
- (b) Генеральным Подрядчиком и Кредитором;
- (c) Техническим Заказчиком и Кредитором;

- (d) иными контрагентами, в пользу которых осуществляется платеж (за исключением Разрешенных Операций) и Кредитором.

**Договор о Безакцептном Списании** означает каждый договор между Заемщиком и Кредитором и между Поручителем и Кредитором в отношении права Кредитора на списание средств (с заранее данным акцептом) со всех счетов Заемщика и Поручителя, открытых в Банке.

**Договор об Отчуждении** означает любой:

- (a) Договор Купли-Продажи;
- (b) Договор Долевого Участия;
- (c) иной договор,

в каждом случае в соответствии с которым происходит отчуждение прав на Площади Объекта.

**Договор по Обеспечению** означает:

- (a) каждый Договор Залога Доли;
- (b) каждое Поручительство;
- (c) каждый Договор Залога Векселей;
- (d) каждый Договор Ипотеки;
- (e) любой другой документ, который Кредитор и Заемщик письменно согласились считать Договором по Обеспечению.

**Договор Счета Эскроу** означает любой договор счета эскроу между Кредитором в качестве эскроу-агента, Заемщиком в качестве бенефициара и Участником Долевого Строительства в качестве депонента, который заключается в связи с заключением Договора Долевого Участия между Заемщиком в качестве застройщика и таким участником долевого строительства в отношении Площадей Объекта.

**Должник** означает каждого Поручителя, Заемщика, каждого Залогодателя, а также любое лицо, предоставившее обеспечение по Договору.

**Доступный Лимит Кредитования** означает максимальный доступный Лимит Кредитования (с учетом Статьи 4.2) за вычетом:

- (a) любых сумм, направленных Заемщиком на финансирование расходов в рамках Бюджета Проекта из собственных средств до первой Даты Выборки;
- (b) суммы денежных средств, уже предоставленных Заемщику Кредитором в соответствии с Договором;
- (c) суммы, подлежащей предоставлению Кредитором в соответствии с поданными Заявками на Выборку.

**Дочернее Общество** означает в отношении какого-либо лица такое другое лицо, в отношении которого первое лицо прямо или косвенно владеет более чем 50% (Пятьдесят процентов) голосующих акций или долей в уставном капитале.

**Заверения об Обстоятельствах** означают заверения Должника в Статье 13.

**Закон о Банкротстве** означает Федеральный закон Российской Федерации № 127-ФЗ от 26 октября 2002 г. "О несостоятельности (банкротстве)".

**Закон о Долевом Строительстве** означает Федеральный закон Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**Закон о Кредитных Историях** означает Федеральный закон Российской Федерации № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. "О кредитных историях".

**Закон о Регулируемых Закупках** означает Федеральный закон Российской Федерации № 223-ФЗ от 18 июля 2011г. "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

**Залогодатель** означает каждое из следующих лиц:

- (а) Заемщик;
- (b) ООО «Невский-1» (ИНН 7810328963) (далее – Залогодатель 1);
- (c) Башанова Людмила Викторовна (ИНН 782614498261) (далее – Залогодатель 2);
- (d) ООО «СТРОЙКОНСТРУКТИВ» (ИНН7826666340) (далее – Залогодатель 3);
- (e) любое иное физическое / юридическое лицо, заключившее с Кредитором договор залога, по которому оно выступает в качестве залогодателя, а Кредитор – в качестве залогодержателя, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору.

**Заявка на Выборку** означает заявку Заемщика на выборку Кредита, составленную в целом по форме Приложения 2.

**Земельный Участок** означает земельный участок с кадастровым номером 78:42:1832202:4381, расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, Пушкинский район, Шушары, Поселок Ленсоветовский, участок 329, общей площадью 38 243 кв.м.

**Инвестиционная Фаза** означает любую и каждую из Инвестиционной Фазы 1, Инвестиционной Фазы 2 или Инвестиционной Фазы 3, а **Инвестиционные Фазы** означает их совместно.

**Инвестиционная Фаза 1** означает период времени, заканчивающийся в Дату Раскрытия Эскроу в отношении Объекта 1;

**Инвестиционная Фаза 2** означает период времени, заканчивающийся в Дату Раскрытия Эскроу в отношении Объекта 2;

**Инвестиционная Фаза 3** означает период времени, заканчивающийся в Дату Раскрытия Эскроу в отношении Объекта 3.

**Контролирующее Лицо** означает лицо, обладающее контролем, как он определен в Статье 17.7.

**Контролирующий Орган** означает Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**Конфиденциальная Информация** означает любую информацию (включая персональные данные) в любой форме (включая устную информацию, и любые

документы и информацию, записанные или сохраненные в виде электронных файлов или на любых иных носителях информации) о любом Должнике, Финансовых Документах или Кредите, которая становится известна Кредитору, либо которая получена каким-либо лицом, намеревающимся стать Кредитором, от любого Должника или его консультанта, за исключением информации, которая:

- (a) является или становится доступной неограниченному кругу лиц иначе, чем вследствие нарушения Кредитором условий Статьи 22; или
- (b) не квалифицирована письменно как конфиденциальная на момент ее передачи каким-либо Должником или его консультантами; или
- (c) была известна Кредитору до даты раскрытия ему такой информации или на законных основаниях получена Кредитором после такой даты из источника, который, насколько известно Кредитору, не связан с кем-либо из Должников, и которая в любом случае, насколько Кредитору известно, не была получена вследствие нарушения обязательства по соблюдению конфиденциальности.

**Кредит** означает денежные средства в пределах Лимита Кредитования, предоставляемые Кредитором в кредит Заемщику на условиях Договора.

**Лимит Кредитования** означает максимальную сумму денежных средств, которая может быть получена Заемщиком на условиях Договора, не превышающую 1 453 406 623 (Один миллиард четыреста пятьдесят три миллиона четыреста шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля, в т.ч.:

- Лимит Кредитования 1: 239 613 631 (Двести тридцать девять миллионов шестьсот тринадцать тысяч шестьсот тридцать один) рубль;
- Лимит Кредитования 2: 1 130 503 821 (Один миллиард сто тридцать миллионов пятьсот три тысячи восемьсот двадцать один) рубль;
- Лимит Кредитования 3: 83 289 171 (Восемьдесят три миллиона двести восемьдесят девять тысяч сто семьдесят один) рубль.

**Льготная Базовая Ставка** означает Базовую Ставку, действующую в течение Периода льготного кредитования.

**Надлежащим Образом Заверенные Копии** означает:

- (a) нотариально удостоверенные копии документов; или
- (b) копии документов, в том числе Электронные Документы, заверенные:
  - (i) единоличным исполнительным органом Должника;
  - (ii) иным уполномоченным лицом Должника при условии предоставления Кредитору документов, подтверждающих полномочия такого лица на заверение копий

(далее совместно – «Подписант»),

выполненные в виде не прошитого документа, содержащие на каждой странице надпись «копия верна», подпись Подписанта, его должность, расшифровку подписи, дату заверения и оттиск печати Должника, либо выполненные в виде прошитого документа, каждая страница которого пронумерована, на шпите которого содержится вся

информация, предусмотренная для каждой страницы копии, выполненной в виде не прошитого документа, и информация о количестве листов в копии.

**Начисленные Проценты** имеет значение, указанное для такого термина в Статье 8.2.

**Неисполнение Обязательств** означает:

- (a) Случай Неисполнения; или
- (b) событие или обстоятельство, которое по (1) истечении какого-либо установленного настоящим Договором срока для устранения какого-либо нарушения, (2) направлении какого-либо уведомления, или (3) принятии соответствующего решения по Финансовым Документам, станет Случаем Неисполнения.

**Непогашенный Кредит** означает, на каждый момент времени, денежные средства, выданные Заемщику в кредит в соответствии с Договором и не возвращенные Кредитору.

**НДС** означает налог на добавленную стоимость.

**Новая Задолженность** имеет значение, указанное для такого термина в Статье 16.10.

**Объект** означает любой и каждый из Объекта 1, Объекта 2 или Объекта 3, а **Объекты** означает их совместно.

**Объект 1** означает многоквартирный жилой 9 этажный дом разной этажности со встроенными нежилыми помещениями корп. №3, расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, Пушкинский район, Шушары, Поселок Ленсоветовский, участок 329, общей площадью 6 278,00 кв. м.;

**Объект 2** означает многоквартирный жилой 12 этажный дом со встроенными нежилыми помещениями корп. №4, расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, Пушкинский район, Шушары, Поселок Ленсоветовский, участок 329, общей площадью 30 419,74 кв. м.;

**Объект 3** означает многоквартирный жилой 6 этажный дом со встроенными нежилыми помещениями корп. №5, расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, Пушкинский район, Шушары, Поселок Ленсоветовский, участок 329, общей площадью 2 250,76 кв. м.

**Обременение** означает ипотеку, залог, право удержания, заклад, уступку, право списания средств со счета с заранее данным акцептом плательщика или аналогичное право списания или иное обременение, созданное в целях обеспечения исполнения обязательств любого лица, либо любое иное соглашение, заключаемое в целях обеспечения исполнения обязательств.

**Обособленный Банковский Счет (ОБС)** означает расчетный счет в рублях, открытый в Банке, в отношении которого заключен Договор о Банковском Сопровождении.

**Операционный Денежный Поток** означает операционный денежный поток, рассчитанный как разность между прогнозными денежными поступлениями от реализации Площадей Объекта (включая суммы на Обособленном Банковском Счете) и прогнозными денежными оттоками Заемщика, не финансируемыми за счет средств Договора.

**Основания для Раскрытия Счетов Эскроу** имеет значение, указанное для такого термина в Статье 7.2.

**Основания прекращения Периода льготного кредитования** означает любое из нижеуказанных обстоятельств:

- (a) использование Заемщиком кредита не в соответствии с целью, указанной в Статье 3;
- (b) заключение Сторонами соглашения о внесении изменений в условия Договора, влекущих несоответствие Договора требованиям, изложенным в Правилах;
- (c) возникновение просроченной задолженности перед Кредитором продолжительностью (общей суммарной) более 30 (Тридцати) календарных дней за последние 180 (Сто восемьдесят) календарных дней;
- (d) неисполнение Заемщиком обязательства, предусмотренного Статьей 16.41;
- (e) получение Кредитором в установленном Правилами порядке отказа в предоставлении субсидии по Договору;
- (f) недостаток бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, за счет которых осуществляется финансовое обеспечение предоставления субсидий из федерального бюджета в соответствии с Правилами.

**Первоначальная Финансовая Отчетность** означает финансовую отчетность каждого Должника по состоянию на 31 декабря 2019 года, подготовленную в соответствии с РСБУ и заверенную Аудиторами.

**Первоначальные Условия** имеет значение, указанное для такого термина в Статье 4.1.

**Период Выборки Кредита** означает период с даты Договора (включительно):

- (a) Для Лимита Кредитования 1 - до даты (включительно) окончания Инвестиционной Фазы 1, но не позднее 01.07.2022г.;
- (b) Для Лимита Кредитования 2 - до даты (включительно) окончания Инвестиционной Фазы 2, но не позднее 01.07.2024г.;
- (c) Для Лимита Кредитования 3 - до даты (включительно) окончания Инвестиционной Фазы 3, но не позднее 01.04.2024г.

**Период льготного кредитования** означает период, в который Министерством экономического развития Российской Федерации из средств федерального бюджета в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период, и лимитов бюджетных обязательств, доведенных в установленном порядке до Министерства экономического развития Российской Федерации на цели, предусмотренные Правилами, субсидируется Кредитору процентная ставка по Договору. Указанный период начинается с даты заключения Договора и заканчивается в более раннюю из дат: дату окончания срока действия Договора либо дату, предшествующую первому календарному дню Процентного Периода, в котором возникло Основание прекращения Периода льготного кредитования.

**Поручитель** означает каждое из следующих лиц:

- (a) ООО «СУ-1 «СТОУН» (ИНН 4720020569) (далее - Поручитель 1);
- (b) ООО «СТ-Девелопмент» (ИНН 7805586415) (далее - Поручитель 2);
- (c) ООО «Невский-1» (ИНН 7810328963) (далее - Поручитель 3);
- (d) Башанова Людмила Викторовна (ИНН 782614498261) (далее - Поручитель 4);
- (e) Кузнецов Андрей Витальевич (ИНН 782619457438) (далее - Поручитель 5);
- (f) Любое другое физическое/юридическое лицо, согласованное Сторонами и оформившее Поручительство.

**Поручительство** означает регулируемый правом Российской Федерации договор поручительства между Поручителем в качестве поручителя и Кредитором в качестве кредитора.

**Правила** означает Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным в 2019 - 2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2018 № 1764.

**Плановая Дата Ввода в Эксплуатацию** означает:

- (a) для Объекта 1 - 31.12.2021 г.;
- (b) для Объекта 2 - 31.12.2023 г.;
- (c) для Объекта 3 - 30.09.2023 г.

**Площади Объекта** означает жилые помещения, нежилые помещения, находящиеся в любом и каждом из Объекта 1, Объекта 2 или Объекта 3, а **Площади Объектов** означает жилые помещения, нежилые помещения, находящиеся в Объекте 1, Объекте 2 и Объекте 3 совместно.

**Площади Объекта 1** означает жилые помещения, нежилые помещения, находящиеся в любом и каждом из Объекта 1.

**Площади Объекта 2** означает жилые помещения, нежилые помещения, находящиеся в любом и каждом из Объекта 2.

**Площади Объекта 3** означает жилые помещения, нежилые помещения, находящиеся в любом и каждом из Объекта 3.

**Программа** означает кредитование Заемщика на условиях установления ему льготной процентной ставки и предоставления Кредитору субсидий из федерального бюджета на возмещение недополученных им доходов в соответствии с Правилами.

**Проект** означает строительство на Земельном Участке Объектов и продажа Площадей Объектов (Площадей Проекта) в соответствии с проектной документацией и Разрешением на Строительство.

**Процентный Период** означает календарный месяц, при этом:

- (a) первый Процентный Период начинается в первую Дату Выборки (исключая такую дату) и заканчивается в последний день календарного месяца, в котором произошла такая первая Дата Выборки;

- (b) второй и каждый последующий Процентный Период (за исключением последнего Процентного периода) начинается в последний день предыдущего Процентного периода (не включая такую дату) и заканчивается в последний день второго и каждого последующего Процентного Периода, соответственно (включая такую дату);
- (c) последний Процентный Период начинается в дату окончания предыдущего Процентного Периода (не включая такую дату) и заканчивается в Дату Окончательного Погашения (включительно).

**Рабочий День** означает любой день, в который банки Российской Федерации открыты для проведения банковских операций.

**Разрешение на Строительство** означает разрешение на строительство № 78-016-0433-2017, выданное Заемщику Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «24» мая 2017 года или иные разрешения, выданные взамен указанного.

**Разрешенные Операции** означают операции, которые соответствуют утвержденной Банком форме Договора о Банковском Сопровождении с учетом следующего:

- (a) оплаты поставщикам/подрядчикам/исполнителям, поставляющим товары/выполняющим работы/оказывающим услуги по Контрактам на общую сумму менее 3 000 000 (Трех миллионов) рублей (без учета НДС) в пользу одного контрагента;

**Расчетный Счет** означает расчетный счет Заемщика в рублях, открытый в Банке на основании договора об открытии счета.

**Реестр** означает Единый государственный реестр недвижимости.

**Реестр Платежей** означает подготовленный Заемщиком и согласованный с Кредитором документ, содержащий информацию о предполагаемых платежах за счет кредитных средств в целях финансирования затрат по Проекту.

**РСБУ** означает российские стандарты бухгалтерского учета.

**Система ДБО** означает систему электронного документооборота «Банк ДОМ.РФ Бизнес Онлайн» (прием/передача электронных документов) между Банком и Заемщиком, предоставляющая Заемщику возможность по удаленному управлению банковскими счетами, а также получения банковских услуг через сеть Интернет, посредством браузера.

**Случай Неисполнения** означает любое событие или обстоятельство, указанные в Статье 17.

**Спор** имеет значение, указанное для такого термина в Статье 24.

**Собственные Средства** означает сумму собственного участия Застраховщика в Проекте, состоящую из:

- (a) средств, направленных Заемщиком на финансирование затрат в рамках Бюджета Проекта;
- (b) справедливой стоимости Земельного Участка, по оценке Кредитора;
- (c) средств на Обособленном Банковском Счете.

Источниками собственных средств являются взносы в уставный капитал, вклады в имущество и/или целевые займы, предоставленные акционерами/участниками Заемщика, а также иными аффилированными лицами на реализацию Проекта (далее— Целевые займы).

**Средневзвешенная Процентная Ставка** имеет значение, указанное для такого термина в пункте (а) Статьи 8.1.

**Средний Минимальный Уровень Цены Реализации** имеет значение, указанное для такого термина в Статье 16.23.

**Стандартная Базовая Ставка** означает Базовую Ставку, действующую при прекращении Периода льготного кредитования, начиная с первого календарного дня Процентного Периода, в котором наступило Основание прекращения Периода льготного кредитования.

**Сторона** означает сторону Договора.

**Существенное Неблагоприятное Воздействие** означает существенное неблагоприятное воздействие, которое, по мнению Кредитора, может быть оказано на:

- (а) хозяйственную деятельность, имущество, финансовое состояние или экономические перспективы любого Должника;
- (b) способность Должника исполнять свои обязательства по любому Финансовому Документу;
- (c) действительность или очередность обеспечения, которое предоставлено или должно быть предоставлено по любому Финансовому Документу, или возможность обращения взыскания на него; или
- (d) действительность какого-либо Финансового Документа, возможность осуществления прав Кредитора, предусмотренных каждым соответствующим Финансовым Документом, очередность обеспечения, которое создано или должно быть создано в соответствии с любым Финансовым Документом.

**Счет Эскроу** означает любой счет эскроу, открытый на основании Договора Счета Эскроу.

**Технический Заказчик** означает любое юридическое лицо, согласованное между Кредитором и Заемщиком.

**Технический Сбой** означает:

- (а) существенный сбой в тех платежных системах или системах связи или на тех финансовых рынках, функционирование которых в каждом случае необходимо для осуществления платежей (или иных операций, подлежащих исполнению) в соответствии со сделками, предусмотренными Финансовыми Документами, произошедший по причинам, не зависящим ни от одной из Сторон; или
- (b) наступление любого иного события, которое влечет за собой сбой (технического или системного характера) в кассовых или расчетных операциях любой Стороны, не позволяющий этой или любой другой Стороне:
  - (i) выполнять свои платежные обязательства по Финансовым Документам; или

- (ii) связываться с другими Сторонами по Финансовым Документам, и которое не было вызвано Стороной, операции которой подверглись сбою, и наступило по причинам, не зависящим от такой Стороны.

**Участник Долевого Строительства** означает граждан и/или юридических лиц, средства которых привлекаются Заемщиком для долевого строительства Объекта.

**Финансовый Документ** означает:

- (a) настоящий Договор;
- (b) каждый Договор по Обеспечению;
- (c) каждую Заявку на Выборку; или
- (d) любой другой документ, который Кредитор и Заемщик письменно согласились считать Финансовым Документом.

**Финансовая Задолженность** означает любую задолженность, образовавшуюся в результате:

- (a) получения денежных средств в виде займа или кредита;
- (b) получения товарного кредита, коммерческого кредита сроком более чем на 30 (Тридцать) дней или выставления непокрытого аккредитива;
- (c) выпуска облигаций, векселей и любых иных долговых инструментов;
- (d) заключения договора финансового лизинга;
- (e) продажи или дисконтирования дебиторской задолженности (за исключением любой дебиторской задолженности, отчуждаемой без права регресса);
- (f) совершения сделок с производными финансовыми инструментами в целях защиты, или получения выгоды от колебаний любых курсов, процентных ставок или цен, при этом сумма сделки с такими производными финансовыми инструментами будет рассчитываться исходя из рыночных показателей на каждый момент времени;
- (g) совершения сделок репо или любой иной сделки, которая в экономическом смысле (или в соответствии с применимыми правилами / стандартами бухгалтерского учета) является заимствованием;
- (h) принятия на себя обязательств по возмещению убытков или расходов, понесенных третьими лицами;
- (i) совершения сделок, предусматривающих принятие на себя обязательства по поручительству или гарантии в отношении исполнения каких-либо обязательств третьими лицами или по возмещению гаранту или /поручителю сумм платежа по независимой гарантии или поручительству, государственной или муниципальной гарантии;
- (j) любой сделки, если экономическим эффектом такой сделки является привлечение заемных средств, или если в результате такой сделки привлечены средства, которые по иным основаниям относятся к заимствованиям в соответствии с применимыми правилами / стандартами бухгалтерского учета.

**Холдинговая Компания** означает в отношении какого-либо лица такое третье лицо, в отношении которого первое лицо является Дочерним Обществом.

**Целевой Договор Займа** означает любой договор займа между Заемщиком в качестве заемщика и Аффилированным Лицом Заемщика в качестве займодавца, в соответствии с которым Заемщику предоставляется целевой заем для оплаты каких-либо расходов по Проекту и/или для погашения какой-либо задолженности Заемщика перед Кредитором по настоящему Договору.

**Чистые Активы** означает чистые активы, рассчитанные по следующей формуле:

$ЧА = (ВБ - ЗУ) - (ДО + КО - ДБП)$ , где

ВБ (валюта баланса) – стр. 1600 Бухгалтерского баланса;

ЗУ – задолженность участников/акционеров по взносам в уставный капитал (определяется как сумма из справок/расшифровок Заемщика (при отсутствии информации – принимается равной нулю));

ДО (долгосрочные обязательства) – стр. 1400 Бухгалтерского баланса;

КО (краткосрочные обязательства) – стр. 1500 Бухгалтерского баланса;

ДБП (доходы будущих кварталов) – стр. 1530 Бухгалтерского баланса.

**Эксплуатационная Фаза** означает любую и каждую из Эксплуатационной Фазы 1, Эксплуатационной Фазы 2 или Эксплуатационной Фазы 3, а **Эксплуатационные Фазы** означает их совместно.

**Эксплуатационная Фаза 1** означает период времени, начинающийся со следующего дня после даты окончания Инвестиционной Фазы 1;

**Эксплуатационная Фаза 2** означает период времени, начинающийся со следующего дня после даты окончания Инвестиционной Фазы 2;

**Эксплуатационная Фаза 3** означает период времени, начинающийся со следующего дня после даты окончания Инвестиционной Фазы 3.

**Электронный Документ** означает документ в формате word / excel или цветная скан-копия оригинала документа в формате pdf, направленный по Системе ДБО Кредитора и в порядке, установленном Договором дистанционного банковского обслуживания, заключенным между Заемщиком и Кредитором. Любое уведомление, сообщение или документ, направляемые Сторонами друг другу, может быть направлено в виде Электронного Документа по системе дистанционного банковского обслуживания или совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица.

## 1.2 Толкование

- (a) В настоящем Договоре, если иное не следует из контекста:
  - (i) ссылка на Кредитора, Должника, Заемщика или Сторону подразумевает также ссылку на их правопреемников в силу закона или настоящего Договора;
  - (ii) под документом в согласованной форме понимается документ, согласованный в письменном виде Кредитором и Заемщиком, или документ, составленный по форме, приемлемой для Кредитора;

- (iii) активы включают в себя существующее или будущее имущество, доходы и права любого характера;
- (iv) ссылка на Финансовый Документ или иной договор, документ или финансовый инструмент подразумевает такой Финансовый Документ или иной договор, документ или финансовый инструмент со всеми внесенными в него в любой момент времени изменениями и дополнениями;
- (v) лицо включает в себя любое физическое лицо, юридическое лицо, паевой фонд, государственный орган, правительство или государство;
- (vi) законодательство означает любой закон, постановление, указ, приказ, решение, положение, правила, официальные указания, требования или рекомендации любого законодательного или исполнительного государственного, муниципального, межгосударственного или международного органа, министерства, ведомства, службы, агентства или комитета либо саморегулируемой организации, либо любого судебного органа;
- (vii) ссылка на положение законодательства означает ссылку на такое положение со всеми внесенными в него изменениями и дополнениями на любой момент времени;
- (viii) Статья, пункт или Приложение означает ссылку на статью или пункт настоящего Договора или приложение к нему; и
- (ix) указание времени дня означает московское время, если иное специально не указано в Договоре.

(b) Заголовки в настоящем Договоре не влияют на его толкование.

### **1.3 Обозначение и определение валют**

“Рубль”, “RUB”, “рубли” или “руб.” означает законное платежное средство Российской Федерации.

## **2. Предмет Договора**

- (a) При условии соблюдения Заемщиком положений настоящего Договора, Кредитор обязуется предоставить Заемщику Кредит в размере Лимита Кредитования, а Заемщик обязуется в течение срока действия Договора надлежащим образом исполнять предусмотренные Договором обязательства, включая обязательство возратить Кредитору сумму полученного от него непогашенного Кредита, уплатить проценты на него и выплатить Кредитору иные суммы, предусмотренные Договором.
- (b) Обязательство Кредитора предоставить Заемщику Кредит в пределах Лимита Кредитования возникает после того, как Заемщик полностью исполнит требования, предусмотренные Статьей 4.

## **3. Цель**

Заемщик обязуется использовать Кредит исключительно для следующих целей:

- (a) Лимит Кредитования 1 - финансирование строительства Объекта 1 в размере, не превышающем 239 613 631 (Двести тридцать девять миллионов шестьсот тринадцать тысяч шестьсот тридцать один) рубль, в рамках Бюджета Проекта (включая вносимые в Бюджет Проекта изменения и дополнения) до даты наступления Эксплуатационной Фазы 1.
- (b) Лимит Кредитования 2 - финансирование строительства Объекта 2 в размере, не превышающем 1 130 503 821 (Один миллиард сто тридцать миллионов пятьсот три тысячи восемьсот двадцать один) рубль, в рамках Бюджета Проекта (включая вносимые в Бюджет Проекта изменения и дополнения) до даты наступления Эксплуатационной Фазы 2.
- (c) Лимит Кредитования 3 - финансирование строительства Объекта 3 в размере, не превышающем 83 289 171 (Восемьдесят три миллиона двести восемьдесят девять тысяч сто семьдесят один) рубль, в рамках Бюджета Проекта (включая вносимые в Бюджет Проекта изменения и дополнения) до даты наступления Эксплуатационной Фазы 3.

#### **4. Условия для получения Кредита**

##### **4.1 Первоначальные Условия**

Обязанность Кредитора по предоставлению Кредита возникает при условии, что:

- (a) Заемщик передал Кредитору перечисленные в Приложении 1 к Договору документы и информацию, по форме и содержанию приемлемые для Кредитора, а также совершил действия и исполнил требования, перечисленные в Приложении 1 к Договору, в виде, удовлетворительном для Кредитора (далее – **Первоначальные Условия**);
- (b) Заемщик соблюдает требования Статьи 15;
- (c) Запрошенная сумма соответствует Бюджету Проекта и соответствующей Цели;
- (d) Запрошенная сумма в совокупности с суммой основного долга Заемщика по настоящему Договору не превышает Лимит Кредитования, установленный на соответствующий Период;
- (e) не произошел Случай Неисполнения или любое иное обстоятельство, которое (по истечении периода, данного на устранение нарушения, если таковой период предусмотрен настоящим Договором) станет Случаем Неисполнения; и
- (f) Заемщик направил Кредитору надлежащим образом оформленную Заявку на Выборку.

##### **4.2 Подача Заявки на Выборку**

- (a) Заемщик может осуществить свое право подать Заявку на Выборку только если выполнены все Первоначальные Условия.
- (b) По письменной просьбе Заемщика, с учетом Статьи 20.1, Банк может предоставить Заемщику (i) отказ от осуществления своего права требовать исполнения любого из условий, указанных в Статье 4.1, или (ii)

отказ от осуществления своего права на односторонний отказ от предоставления Кредита, предусмотренный Статьей 5. При этом такое согласие может быть обусловлено дополнительными обязательствами, которые должны быть выполнены Заемщиком.

- (с) Если иное не согласовано с Кредитором, Заемщик обязан представить Заявку на Выборку Кредитору за 5 (Пять) Рабочих Дней до предполагаемой Даты Выборки.
- (d) Заявка на Выборку должна быть подписана уполномоченным лицом Заемщика или направлена через Систему ДБО. В Заявке на Выборку должна быть указана запрашиваемая сумма Кредита и Дата Выборки, которая является Рабочим Днем в пределах Периода Выборки Кредита.
- (e) Заемщик не имеет права отозвать Заявку на Выборку, которая была получена Кредитором.

## **5. Прекращение Обязательства Кредитора**

- (a) Обязательство Кредитора предоставить Кредит Заемщику прекращается полностью или частично, в зависимости от обстоятельств:
  - (i) в случае предоставления Кредита в размере Лимита Кредитования;
  - (ii) по истечении Периода Выборки Кредита; и
  - (iii) в иных случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.
- (b) Кредитор имеет право отказаться от исполнения обязательства предоставить Кредит Заемщику:
  - (i) если Заемщик не исполнил какую-либо из своих обязанностей, указанных в пункте (a) Статьи 4.1;
  - (ii) при наличии обстоятельств, которые, по мнению Кредитора, очевидно свидетельствуют о том, что Кредит не будет возвращен Заемщиком в установленный Договором срок; или
  - (iii) при наступлении Случая Неисполнения в соответствии со Статьей 17; или
  - (iv) при наличии обстоятельств, указанных в Статье 7.1.
- (с) Осуществление Кредитором своего права отказаться в одностороннем порядке от исполнения обязанности по предоставлению Кредита, предусмотренного в данной Статье 5 выше, не влечет расторжения Договора и не препятствует предоставлению Кредита Заемщику в дальнейшем (при условии выполнения соответствующих обязанностей Заемщиком и отсутствии соответствующих обстоятельств, установленных Договором).
- (d) В случае отказа Кредитора от предоставления Кредита на основании данной Статьи 5, Стороны соглашаются, что Кредитор не несет какой-либо ответственности перед Заемщиком за отказ от предоставления Кредита.

## 6. Возврат Кредита

Заемщик обязуется вернуть сумму непогашенного Кредита в соответствии с указанным в данной Статье графиком. Если указанный в графике день оплаты не является Рабочим Днем, то датой погашения является ближайший следующий за таким днем Рабочий День.

(а) По Лимиту Кредитования 1:

| <b>Дата погашения</b>                        | <b>Сумма погашения</b>  |
|--|---|
| 01.07.2022г.                                 | в сумме не менее 148 108 000 (Сто сорок восемь миллионов сто восемь тысяч) рублей |
| Дата Окончательного Погашения (01.01.2023г.) | 100% непогашенного Кредита  |

(b) По Лимиту Кредитования 2:

| <b>Дата погашения</b>                        | <b>Сумма погашения</b>   |
|--|--|
| 01.07.2024г.                                 | в сумме не менее 843 581 000 (Восемьсот сорок три миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей |
| Дата Окончательного Погашения (01.01.2025г.) | 100% непогашенного Кредита   |

(c) По Лимиту Кредитования 3:

| <b>Дата погашения</b>                        | <b>Сумма погашения</b>  |
|--|---|
| 01.04.2024г..                                | в сумме не менее 58 006 000 (Пятьдесят восемь миллионов шесть тысяч) рублей |
| Дата Окончательного Погашения (01.07.2024г.) | 100% непогашенного Кредита  |

В случае погашения задолженности по Договору в рамках соответствующего Лимита Кредитования ранее дат, установленных графиком погашения, суммы погашения направляются на даты по графику, ближайšie к дате фактического платежа.

## 7. Досрочный возврат задолженности по Договору

### 7.1 Незаконность

Если в соответствии с применимым законодательством выполнение Кредитором своих обязательств по Договору (включая предоставление Кредита Заемщику), наличие договорных отношений между Кредитором и Должником и осуществление расчетов между Кредитором и Должником становится незаконным для Банка, то:

- (a) Кредитор обязан уведомить об этом Заемщика, как только Кредитору становится об этом известно;
- (b) в уведомлении, указанном в пункте (a) выше, Кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательства предоставить Кредит Заемщику;
- (c) в уведомлении, указанном в пункте (a) данной Статьи, Банк имеет право в одностороннем порядке потребовать исполнения Заемщиком всех обязательств Заемщика по Договору досрочно (в том числе потребовать досрочного погашения непогашенного Кредита вместе с Начисленными Процентами, процентами, начисленными в соответствии с пунктом (b) Статьи 8.2, неустойками и сборами, а также всех прочих сумм, начисленных или неуплаченных в соответствии с Договором); в таком случае после получения Заемщиком уведомления, указанного в пункте (a) данной Статьи, Заемщик обязан погасить указанную в таком уведомлении сумму непогашенного Кредита и иные причитающиеся к погашению платежи в указанную в таком уведомлении дату.

## **7.2 Обязательный досрочный возврат задолженности – Счета Эскроу**

В дату предоставления Заемщиком Кредитору:

- (a) Надлежащим образом Заверенной Копии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений из Реестра, подтверждающей государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта; или
- (b) подтверждения размещения в Единой информационной системе жилищного строительства, информации, указанной в пункте (a) данной Статьи,

далее - **Основания для Раскрытия Счетов Эскроу,**

не менее 85% (Восьмидесяти пяти процентов) от суммы, размещенной на Счетах Эскроу в отношении такого Объекта, направляются на досрочный возврат задолженности по Лимиту Кредитования, целью которого, в соответствии со Статьей 3 настоящего Договора, являлось финансирование такого Объекта (с учетом положений пункта (b) Статьи 7.6).

Средства, оставшиеся на Счетах Эскроу после погашения задолженности по Договору в соответствии с данной Статьей, направляются на Расчетный Счет Заемщика и могут быть использованы только в соответствии с условиями Договора.

## **7.3 Обязательный досрочный возврат задолженности – Договоры об Отчуждении**

На Эксплуатационной Фазе до полного погашения:

- (a) задолженности по Договору в рамках Лимита Кредитования 1:
  - (i) Все средства, полученные Заемщиком от реализации Площадей Объекта 1, должны быть зачислены на Расчетный Счет Заемщика в Банке и могут быть использованы только в соответствии с условиями Договора;

- (ii) 74% (Семьдесят четыре процента) денежных средств от продажи Площадей Объекта 1, но не менее суммы, рассчитанной, как произведение («Средний Минимальный Уровень Цены Реализации» для соответствующего типа Площадей Объекта, указанный в пункте. (а) Статьи 16.23 Договора) \* (кол-во проданных квадратных метров) \* (74%), направляются на погашение кредита перед Банком в рамках Лимита Кредитования 1 в течение 3 (Трех) Рабочих Дней после поступления на Расчетный Счет Заемщика.
- (b) задолженности по Договору в рамках Лимита Кредитования 2:
- (i) Все средства, полученные Заемщиком от реализации Площадей Объекта 2, должны быть зачислены на Расчетный Счет Заемщика в Банке и могут быть использованы только в соответствии с условиями Договора;
  - (ii) 75% (Семьдесят пять процентов) денежных средств от продажи Площадей Объекта 2, но не менее суммы, рассчитанной, как произведение («Средний Минимальный Уровень Цены Реализации» для соответствующего типа Площадей Объекта, указанный в пункте (а) Статьи 16.23 Договора) \* (кол-во проданных квадратных метров) \* (75%), направляются на погашение кредита перед Банком в рамках Лимита Кредитования 2 в течение 3 (Трех) Рабочих Дней после поступления на Расчетный Счет Заемщика.
- (c) задолженности по Договору в рамках Лимита Кредитования 3:
- (i) Все средства, полученные Заемщиком от реализации Площадей Объекта 3, должны быть зачислены на Расчетный Счет Заемщика в Банке и могут быть использованы только в соответствии с условиями Договора;
  - (ii) 75% (Семьдесят пять процентов) денежных средств от продажи Площадей Объекта 3, но не менее суммы, рассчитанной, как произведение («Средний Минимальный Уровень Цены Реализации» для соответствующего типа Площадей Объекта, указанный в п. (а) Статьи 16.23 Договора) \* (кол-во проданных квадратных метров) \* (75%), направляются на погашение кредита перед Банком в рамках Лимита Кредитования 3 в течение 3 (Трех) Рабочих Дней после поступления на Расчетный Счет Заемщика.

#### **7.4 Обязательный досрочный возврат – НДС**

В случае возмещения Заемщику из бюджета НДС, учтенного по капитальным затратам по строительству Объекта, Заемщик обязан, в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения возмещения НДС на любой счет Заемщика, направить 100% (Сто процентов) таких денежных средств на досрочный возврат задолженности по Договору (с учетом положений пункта (b) Статьи 7.6).

#### **7.5 Добровольный досрочный возврат задолженности**

- (a) Заемщик вправе, при условии направления Кредитору предварительного уведомления не менее, чем за 10 (Десять) Рабочих Дней (если более

короткий срок не был согласован с Кредитором), осуществить досрочный возврат задолженности по Договору (полностью или в части и с учетом положений пункта (b) Статьи 7.6.

- (b) Заемщик может воспользоваться правом досрочного возврата Непогашенного Кредита или его части только после истечения Периода Выборки Кредита.

## **7.6 Прочие положения о досрочном возврате Кредита**

- (a) Заемщик не имеет права отзывать уведомления, направленные Кредитору в соответствии со Статьей 7.5.
- (b) При любом досрочном возврате Непогашенного Кредита средства, поступившие от Заемщика для осуществления досрочного возврата задолженности по Договору направляются Кредитором на погашение задолженности по Договору в следующей очередности:
  - (i) Начисленные Проценты;
  - (ii) Предусмотренные Договором комиссии, штрафные санкции и прочие платежи;
  - (iii) Непогашенный Кредит.
- (c) При досрочном возврате задолженности по Договору в соответствии со Статьей 7.5 Заемщик уплачивает Кредитору плату за досрочное погашение в размере 4% (Четыре процента) от досрочно погашаемой суммы.
- (d) Плата за досрочное погашение, в соответствии с пунктом (c) настоящей Статьи уплачивается в дату полного/частичного досрочного погашения Кредита.
- (e) Плата за досрочное погашение, в соответствии с пунктом (c) настоящей Статьи, не взимается в случае полного или частичного погашения Кредита за счет средств от реализации Площадей Объекта или возмещенного Застройщиком НДС.
- (f) Заемщик не имеет права осуществлять досрочный возврат задолженности по Договору на условиях, прямо не предусмотренных Договором.

## **8. Проценты**

### **8.1 Величина процентной ставки**

- (a) Процентной ставкой для Непогашенного Кредита на каждый Процентный Период до Даты Раскрытия Эскроу является годовая процентная ставка, которая рассчитывается на каждый день до Даты Раскрытия Эскроу по следующей формуле (далее – **Средневзвешенная Процентная Ставка**):

Если  $C3 > Э$ , то  $ПС = (Э*СС+(C3-Э)*БС)/C3$

Если  $Э > C3$ , то  $ПС = \max. [(C3*СС-(Э-C3)*Д)/C3; 0,01\%]$

где:

СЗ – остаток ссудной задолженности по Кредиту;

Э – сумма денежных средств на всех Счетах Эскроу;

ПС – процентная ставка;

БС – в Период льготного кредитования устанавливается Льготная Базовая Ставка в размере 7,5% (Семь целых пять десятых процентов) годовых, а при прекращении Периода льготного кредитования, начиная с первого календарного дня Процентного Периода, в котором наступило Основание прекращения Периода льготного кредитования, устанавливается Стандартная Базовая Ставка в размере 10,5% (Десять целых пять десятых процентов) годовых, базовая ставка по кредиту (ставка, применяемая к части ссудной задолженности свыше суммы денежных средств на Счетах Эскроу) (далее – Базовая Ставка);

СС – 5% (Пять процентов) годовых, специальная процентная ставка по кредиту (ставка, применяемая к части ссудной задолженности в пределах суммы денежных средств, размещенных на Счетах Эскроу);

Д – 4,25% (Четыре целых двадцать пять сотых процентов) годовых фиксированная депозитная ставка.

- (b) Процентной ставкой на каждый Процентный Период после Даты Раскрытия Эскроу является Базовая Ставка.

## 8.2 Порядок начисления процентов

- (a) До Даты Раскрытия Эскроу с даты начала первого Процентного Периода на сумму непогашенного Кредита ежедневно начисляются проценты по Средневзвешенной Процентной Ставке (далее – **Начисленные Проценты**);
- (b) После Даты Раскрытия Эскроу на непогашенный Кредит ежедневно начисляются проценты по Базовой Ставке;
- (c) В случае если факт несоответствия Заемщика условиям Правил (нарушения Заемщиком условий Правил) и/или отказа от предоставления субсидии становится известен Банку, либо выявляется уполномоченным органом после начисления Банком и/или начисления Банком и выплаты Заемщиком процентов за Процентный Период, в котором допущено нарушение, или в отношении которого был получен отказ в предоставлении субсидии, то Процентная ставка за указанный Процентный Период/Периоды и за все последующие Процентные Периоды подлежит пересчету, исходя из размера Стандартной Базовой Ставки 10,5% (Десять целых пять десятых процентов) годовых. При этом, если в причинах отказа от предоставления субсидии по Договору указано на нарушение Банком порядка предоставления документов для получения субсидии, предусмотренного Правилами, процентная ставка за Процентный Период, в отношении которого получен отказ, сохраняется без изменений;

Невыплаченная часть процентов после пересчета подлежит выплате Банку в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с момента предъявления требования Банком (если срок уплаты процентов за соответствующий Процентный Период наступил). Если срок уплаты процентов за

соответствующий Процентный Период не наступил: – в следующую плановую дату уплаты процентов, но не ранее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты направления уведомления Банком об изменении процентной ставки;

Об изменении ставки в соответствии с настоящим пунктом Кредитор сообщает Заемщику посредством направления соответствующего уведомления по Системе ДБО. В уведомлении указывается причина отказа в предоставлении субсидии, период, за который пересчитывается ставка, а также новый размер Процентной Ставки для пересчёта.

### **8.3 Уплата процентов**

- (a) До Даты Раскрытия Эскроу (включая такую дату) Начисленные Проценты не подлежат погашению.
- (b) Все Начисленные Проценты должны быть погашены Заемщиком в полном объеме в Дату Раскрытия Эскроу.
- (c) После Даты Раскрытия Эскроу Заемщик обязуется выплачивать Кредитору проценты, начисленные в соответствии с пунктом (b) Статьи 8.2, в каждую Дату Уплаты Процентов.
- (d) Проценты, начисленные в соответствии с пунктом (b) Статьи 8.2 должны быть погашены Заемщиком в полном объеме в Дату Окончательного Погашения.

### **8.4 Уведомление о процентной ставке**

Не позднее чем за 5 (Пять) Рабочих Дней до Даты Уплаты Процентов направляет Заемщику уведомление о сумме процентов, начисленных в соответствии с пунктом (b) Статьи 8.2, которая подлежит уплате Заемщиком в такую Дату Уплаты Процентов (при этом направление соответствующего уведомления возможно через Систему ДБО в виде Электронного Документа).

### **8.5 База расчета процентов**

Сумма процентов и сумма каких-либо вознаграждений/комиссий по Договору рассчитывается на основании фактического количества истекших дней и года продолжительностью 365 или 366 дней, соответственно. Дата предоставления денежных средств в рамках Кредита и дата их фактического возврата Заемщиком Кредитору считаются как один день.

## **9. Неустойка**

- (a) В случае нарушения Заемщиком обязательств по уплате любой суммы, которую он обязан уплатить в соответствии с Финансовым Документом (в т.ч. по возврату непогашенного Кредита, процентов, комиссий, неустоек и иных платежей), на сумму просроченной задолженности начисляется неустойка в размере увеличенной в два раза Базовой Ставки за каждый день за период с даты, следующей за датой установленного срока платежа, по дату фактического платежа (включительно).
- (b) Стороны соглашаются, что уплата Должником неустойки, предусмотренной настоящей Статьей, ни в коей мере не ограничивает права Кредиторов использовать любые иные средства правовой защиты,

включая право требовать от Заемщика возмещения убытков и расходов, причиненных просрочкой Должника, в части, не покрытой неустойкой.

## **10. Изменение процентной ставки**

(a) В Период льготного кредитования изменение Льготной Базовой Ставки не допускается, за исключением случая, когда и, если в Правила будут внесены изменения, в соответствии которыми допускается установление размера Льготной Базовой Ставки в размере, превышающем размер Льготной Базовой Ставки, установленной в соответствии с настоящим Договором.

В случае, если в Правила будут внесены изменения, описанные в настоящем пункте, Кредитор вправе изменить размер Льготной Базовой Ставки в одностороннем порядке и установить значение Льготной Базовой Ставки, непротиворечащее Правилам с учетом внесенных в Правила изменений.

(b) В случае прекращения Периода льготного кредитования Базовая Ставка может быть изменена Кредитором в одностороннем порядке, в том числе в случае:

(i) изменения ключевой ставки или аналогичной ставки Центрального Банка Российской Федерации (Банка России); или

(ii) общего изменения экономической ситуации в Российской Федерации.

## **11. Налоги**

### **11.1 Вычеты и удержания**

(a) Все платежи, осуществляемые Заемщиком по настоящему Договору, должны производиться без каких-либо вычетов и удержаний, за исключением вычетов и удержаний, прямо установленных применимым законодательством.

(b) Если согласно применимому законодательству Заемщик обязан осуществить какие-либо вычеты или удержания в отношении платежей, предусмотренных настоящим Договором, Заемщик обязуется:

(i) обеспечить, чтобы такие вычеты или удержания не превышали сумму, предусмотренную применимым законодательством; и

(ii) при осуществлении платежа Кредитору увеличить данный платеж на такую дополнительную сумму, которая необходима, чтобы итоговая сумма, полученная Кредитором, была равна сумме, которая была бы получена Кредитором, если бы такие вычеты или удержания не производились.

(c) Заемщик обязуется незамедлительно после удержания или вычета какой-либо суммы в силу применимого налога направить Кредитору документы, подтверждающие такое удержание или вычет.

## **11.2 НДС и иные налоги**

Все суммы, подлежащие оплате по настоящему Договору Заемщиком Кредитору, указаны без учета НДС. Если НДС подлежит уплате, то сумма, подлежащая оплате Заемщиком Кредитору, увеличивается на сумму НДС по ставке, действующей на дату платежа.

## **12. Возмещение расходов**

### **12.1 Расходы в связи со сделкой**

Заемщик обязуется немедленно по требованию уплатить Кредитору сумму всех расходов (включая гонорары юридических и иных консультантов), понесенных любым Кредитором в связи с подготовкой и подписанием настоящего Договора и других Финансовых Документов.

### **12.2 Расходы на внесение изменений**

Если требуется внесение изменений в Финансовые Документы или получение согласия Кредитора на какое-либо действие или бездействие, Заемщик обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней после получения соответствующего требования возместить Кредитору документально подтвержденную сумму всех расходов (включая гонорары юридических и иных консультантов), понесенных Кредитором в процессе согласования и внесения соответствующих изменений в Финансовые Документы и/или получения соответствующего согласия Кредитора.

### **12.3 Расходы на принудительное исполнение**

В течение 3 (Трех) Рабочих Дней после получения соответствующего требования Кредитора Заемщик обязуется возместить Кредитору документально подтвержденную сумму всех расходов (включая гонорары юридических и иных консультантов), понесенных Кредитором в связи с принудительным исполнением любого Финансового Документа или защитой своих прав по Финансовым Документам.

### **12.4 Возмещение иных расходов**

В течение 3 (Трех) Рабочих Дней по получении соответствующего требования Заемщик обязан возместить Кредитору сумму всех расходов, возникших у Кредитора в результате:

- (a) наступления Случая Неисполнения;
- (b) невозможности предоставить Заемщику Кредит согласно Заявке на Выборку в силу действия каких-либо положений настоящего Договора; или
- (c) невозможности Заемщика осуществить добровольный досрочный возврат задолженности (полностью или в части), несмотря на представленное Кредитору уведомление о досрочном погашении.

## **13. Заверения об обстоятельствах**

### **13.1 Общие положения**

- (a) Заверения об обстоятельствах, изложенные в настоящей Статье, даются Заемщиком Кредитору в отношении себя и (где это указано) в отношении Должников, не являющихся стороной Договора. Кредитор полагается на такие заверения об обстоятельствах, и их достоверность имеет существенное значение для Кредитора.
- (b) Заверения об обстоятельствах, изложенные в настоящей Статье, предоставлены Заемщиком на дату Договора и считаются вновь предоставленными Заемщиком (исходя из фактов и обстоятельств, существующих на момент каждого такого предоставления) на дату каждой Заявки на Выборку, в каждую Дату Выборки и в первый день каждого Процентного Периода.
- (c) Без ограничений других прав Кредитора по Договору, Заемщик несет ответственность и обязуется возместить Кредитору любые убытки, которые могут возникнуть у Кредитора в результате того, что какие-либо заверения об обстоятельствах, изложенные в настоящей Статье, являются или становятся недостоверными или не соответствующими действительности.

### **13.2 Статус**

- (a) Заемщик является обществом с ограниченной ответственностью, в установленном порядке учрежденным и законно действующим в соответствии с российским законодательством.
- (b) Имущество Заемщика принадлежит ему на законных основаниях, и Заемщик осуществляет свою деятельность в соответствии с применимым законодательством.
- (c) Заемщик:
  - (i) не является субъектом естественной монополии (как определено в Федеральном законе от 17 августа 1995 года № 147-ФЗ "О естественных монополиях", с изменениями);
  - (ii) не вовлечен в осуществление деятельности, имеющей стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства (в соответствии с Федеральным законом от 29 апреля 2008 года № 57-ФЗ "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства", с изменениями);
  - (iii) не попадает под регулирование Федерального закона от 21 июля 2014 года № 213-ФЗ "Об открытии банковских счетов и аккредитивов, о заключении договоров банковского вклада, договора на ведение реестра владельцев ценных бумаг хозяйственными обществами, имеющими стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности Российской Федерации, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", с изменениями;

- (iv) относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и соответствует требованиям, предъявляемым к заемщикам Правилами.

### **13.3 Правоспособность и полномочия**

Заемщик обладает правоспособностью и полномочиями на заключение и исполнение Финансовых Документов (стороной которых он является) и предусматриваемых ими сделок и получил все необходимые одобрения на заключение и исполнение Финансовых Документов в порядке, предусмотренном законодательством и его учредительными и иными внутренними документами, включая одобрение сделок, предусмотренных Финансовыми Документами, в качестве крупной сделки и сделки с заинтересованностью (если такие одобрения требуются). Лицо, действующее от имени Заемщика, обладает полномочиями на заключение Финансовых Документов, стороной которых является Заемщик.

### **13.4 Действительность и допустимость в качестве доказательства**

- (a) Каждый Финансовый Документ, стороной которого является Заемщик, представляет собой соответствующее применимому законодательству, действительное и имеющее для него обязательную юридическую силу обязательство, которое может быть исполнено в принудительном порядке.
- (b) Каждый Финансовый Документ, стороной которого является Заемщик, составлен по форме, обеспечивающей возможность его принудительного исполнения в Российской Федерации.

### **13.5 Отсутствие противоречий**

Заключение и исполнение Заемщиком каждого из Финансовых Документов, стороной которых он является, и предусматриваемых ими сделок не противоречит:

- (a) любому применимому законодательству;
- (b) его учредительным и иным внутренним документам;
- (c) каким-либо решениям его органов управления; и
- (d) каким-либо иным документам или соглашениям, носящим для него обязательный характер.

### **13.6 Соблюдение законодательства**

Ведение хозяйственной деятельности Заемщика осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

### **13.7 Отсутствие Неисполнения Обязательств**

- (a) Вследствие заключения или исполнения Заемщиком любых Финансовых Документов или предусмотренных ими сделок отсутствует и не возникнет Неисполнение Обязательств; и
- (b) отсутствуют иные события или обстоятельства, представляющие собой неисполнение обязательств по любому документу, имеющему обязательный характер для любого Должника.

### **13.8 Требования в отношении регистрации**

Не требуется совершение каких-либо нотариальных действий в связи с каким-либо Финансовым Документом или регистрация какого-либо Финансового Документа, в том числе в каких-либо государственных органах или учреждениях Российской Федерации, за исключением таких действий и регистраций, прямо предусмотренных соответствующим Финансовым Документом.

### **13.9 Финансовая отчетность**

- (a) Последняя по времени финансовая отчетность Должника, предоставленная Кредитору:
  - (i) составлена в соответствии с РСБУ; и
  - (ii) во всех существенных отношениях достоверно отражает его финансовое положение (если применимо, на консолидированной основе) на дату ее составления,за исключением, в каждом случае, когда иное указано в такой финансовой отчетности.
- (b) С даты, на которую была составлена финансовая отчетность, указанная в пункте (a) выше, не произошли какие-либо события, которые могли бы оказать Существенное Неблагоприятное Воздействие.

### **13.10 Судебные разбирательства**

В отношении любого Должника не возбуждено и, насколько известно Заемщику, не ожидается возбуждения каких-либо судебных, третейских или административных разбирательств, а также не проводится следственных действий, в результате которых приняты или существует высокая степень вероятности принятия неблагоприятных решений.

### **13.11 Информация**

- (a) Вся фактическая информация, предоставляемая любым Должником Кредитору в связи с Финансовыми Документами, стороной которых он является, является достоверной и точной на дату предоставления или (в зависимости от обстоятельств) на дату (при наличии таковой), которая указана в качестве даты ее предоставления.
- (b) Любые финансовые прогнозы, содержащиеся в информации, указанной в пункте (a) выше, подготовлены на дату их составления на основе последних статистических данных и предположений, которые соответствующий Должник считал справедливыми и обоснованными на дату их предоставления.
- (c) Ни один Должник не допускал сокрытия информации, которая, в случае ее раскрытия, привела бы к тому, что любая другая информация, указанная в пункте (a) выше, стала бы недостоверной или вводящей в заблуждение.
- (d) На дату настоящего Договора и на каждую Дату Выборки с даты предоставления информации, определенной в пункте (a) выше, не возникало каких-либо обстоятельств, которые, в случае их раскрытия,

привели бы к тому, что предоставленная информация стала бы недостоверной или вводящей в заблуждение.

### **13.12 Очередность обеспечения**

Обременение, созданное в соответствии с каждым Договором по Обеспечению, является обеспечением, на которое Кредитор имеет право обратиться взыскание в первоочередном порядке. Третьи лица не имеют каких-либо прав требования или иных прав в отношении имущества и активов любого Должника, являющихся предметом Договоров по Обеспечению.

### **13.13 Регулируемые закупки**

Положения Закона о Регулируемых закупках не применяются к заключению и исполнению Заемщиком Финансовых Документов.

### **13.14 Отсутствие иммунитета**

Ни в отношении Заемщика, ни в отношении какой-либо существенной части его имущества не применяется иммунитет в связи с предъявлением исков и требований, наложением обеспечительных мер, обращением взыскания или подобными действиями.

### **13.15 Сделки на рыночных условиях**

Заемщик заключает сделки с третьими лицами на рыночных условиях.

### **13.16 Проект**

Отсутствуют основания, факты и обстоятельства, которые могут повлечь наступление событий, перечисленных ниже:

- (a) Признание недействительными либо отмены уполномоченными органами власти (в том числе в судебном порядке, в порядке самоконтроля) следующих документов, в том числе в результате отсутствия необходимых согласований/ ненадлежащего согласования строительства Объекта с уполномоченными органами:
  - (i) документов территориального планирования и градостроительного зонирования в части условий, связанных с определением функциональных и территориальных зон Земельного Участка, параметров градостроительного регламента, распространяющегося на Земельный Участок, границ и характеристик зон с особыми условиями использования территории, проекта планировки и проекта межевания территории, затрагивающих Земельный Участок и/или строительство Объекта на Земельном Участке;
  - (ii) исходно-разрешительной документации по Проекту (результатов инженерных изысканий, проектной документации по Объекту, экспертизы инженерных изысканий, экспертизы проектной документации, Разрешения на Строительство (включая факт оспаривания внесённых изменений в указанные документы);

- (iii) согласий уполномоченных органов / организаций / лиц, получение которых было необходимо для предоставления Земельного Участка для строительства, а также для строительства Объекта на Земельном Участке, в том числе, по причине нахождения Земельного Участка в границах зон с особыми условиями использования территории.
- (b) Прекращение прав Заемщика на Земельный Участок по любым основаниям, в том числе по причинам оспаривания прав названного лица на Земельный Участок.
- (c) Признание Объекта самовольной постройкой по любым основаниям, в том числе в случае нарушения целевого использования Земельного Участка, порядка его предоставления, отклонения Заемщика, являющегося застройщиком Проекта, от предельных параметров разрешенного строительства, нарушения строительных норм и правил.
- (d) Внесение изменений в утвержденный в установленном законодательством порядке генеральный план соответствующего поселения, оказывающих значительное влияние на возможность реализации Проекта в установленные сроки и его стоимость.
- (e) Внесение изменений в утвержденные правила землепользования и застройки соответствующего поселения со всеми приложениями, оказывающих значительное влияние на возможность реализации Проекта в установленные сроки и его стоимость.
- (f) Признание недействительным приказа или иного документа об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, на которой планируется осуществление строительства Объекта, в ходе реализации Проекта.
- (g) Признание недействительным документа об утверждении архитектурно-градостроительного решения / облика объекта капитального строительства (при наличии).
- (h) Признание документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих функции Технического Заказчика, функции Генерального Подрядчика, функции авторского надзора по Проекту, в саморегулируемых организациях соответствующего вида, недействительными.
- (i) Признание документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих инженерные изыскания или подготовку проектной документации по Проекту, в саморегулируемых организациях соответствующего вида, недействительными на момент подготовки и выдачи такими организациями отчетов по результатам инженерных изысканий, проектной документации Проекта.
- (j) Признание недействительным свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации Проекта, на момент выдачи положительного заключения экспертизы.
- (k) Установление в границах Земельного Участка зон с особыми условиями использования территории.

- (l) Расторжение / завершение срока действия договоров, заключённых в целях подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (а также технических условий подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения) в ходе реализации строительства.
- (m) Приостановка действия ордера на производство работ (при его наличии).
- (n) Приостановка строительства Объекта по требованию органа власти, осуществляющего государственный жилищный и строительный надзор, вызванная недобросовестными действиями Генерального Подрядчика, Технического Заказчика и иных лиц, осуществляющих строительство, в отношении соблюдения требований документов, содержащихся в перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
- (o) Приостановка строительства Объекта по требованию уполномоченного органа или по решению суда.
- (p) Возбуждение в отношении учредителя, участника, акционера, единоличного исполнительного органа, Контролирующего Лица, должностных лиц Заемщика (единоличного исполнительного органа, любого из членов коллегиального исполнительного органа, любого из членов кредитного комитета) уголовного дела по признакам преступлений (в области противодействия коррупции: злоупотребление служебным положением (статьи 285 и 286 Уголовного кодекса Российской Федерации, далее - УК РФ), дача взятки (статья 291 УК РФ), получение взятки (статья 290 УК РФ), злоупотребление полномочиями (статья 201 УК РФ), коммерческий подкуп (статья 204 УК РФ); незаконное приобретение, передача, сбыт, хранение, перевозка или ношение оружия, его основных частей, боеприпасов (статья 222, и статьи 222.1, 223 и 223.1 УК РФ); незаконный оборот наркотических средств и психотропных веществ (статья 228 УК РФ); мошенничество (статья 159 УК РФ); присвоение и растрата (статья 160 УК РФ); кража (статья 158 УК РФ), разбой (статья 162 УК РФ), незаконное получение кредита (статья 176 УК РФ), уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица в особо крупном размере (статья 198.2 УК РФ), уклонение от уплаты налогов с организации, совершенное в особо крупном размере и/или совершенное группой лиц (статья 199 ч.2 УК РФ), неисполнение обязанностей налогового агента в особо крупном размере (статья 199.1 ч.2 УК РФ)).
- (q) Возникновение обременений прав на Земельный Участок и/или Объекты, включая аренду, сервитуты, аресты, за исключением указанных в выписке из Реестра от «\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_г., а также оснований для оспаривания прав Заемщика на Земельный Участок и/или Объекты третьими лицами.

## **14. Обязательства по предоставлению информации**

### **14.1 Финансовая отчетность и другие документы**

Заемщик обязуется предоставлять (или обеспечить предоставление) Кредитору в отношении каждого Должника следующие документы:

- (a) не позднее 10 (Десять) календарных дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).
- (b) ежеквартально не позднее 10 (Десять) Рабочих Дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года – не позднее 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы:
  - (i) бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью (при наличии печати) Заемщика, и аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности);
  - (ii) расшифровки кредиторской и дебиторской задолженности с разбивкой на задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 (Двенадцати) месяцев, а также более чем через 12 (Двенадцать) месяцев, с указанием наименований кредиторов, должников, суммы задолженности и дат возникновения и плановых дат погашения задолженности, с указанием статуса данной задолженности (просроченная до 3 (Трех) месяцев включительно / просроченная свыше 3 (Трех) месяцев/текущая);
  - (iii) расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;
  - (iv) расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов, суммы просроченных процентов;
  - (v) расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);
  - (vi) расшифровки прочих доходов и прочих расходов с выделением доходов и расходов, относящихся к операционной деятельности;

- (vii) расшифровку обязательств по лизинговым платежам, в том числе по договорам финансового лизинга, с указанием суммы платежа, графика платежей;
- (viii) информацию о расходах по финансовому лизингу, учтенных в составе себестоимости;
- (ix) справки об оборотах и остатках на расчетных счетах в валюте Российской Федерации и иностранной валюте, и наличии претензий к счетам;
- (x) справку о доле валютной выручки в общем объеме выручки на отчетную дату;
- (xi) информацию на последнюю отчетную дату о дочерних (более 50% (Пятидесяти процентов) в уставном капитале) организациях с указанием долей участия в уставном капитале дочерних организаций в процентах;
- (xii) справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату (при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Заемщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- (xiii) подлинники или нотариально удостоверенные копии разрешений на занятие отдельными видами деятельности (лицензии), если данные виды деятельности подлежат лицензированию в соответствии с действующим законодательством, в случае их изменения, а также информацию о приостановлении, возобновлении действия лицензий, об аннулировании лицензий или о прекращении действия лицензий по иным основаниям;
- (xiv) копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированных в установленном законодательством порядке) и копии Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- (xv) информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- (xvi) информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления Управляющей компании, о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного

- органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала заключен договор с Управляющей компанией, произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления Управляющей компании, назначено(ы) новое(ые) лицо(а), осуществляющее(ие) функции единоличного исполнительного органа, либо произошла замена Управляющей компании;
- (xvii) информацию о составе участников, владеющих 5% (Пять процентов) и более долей в уставном капитале, если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе участников, владеющих 5% (Пять процентов) и более долей в уставном капитале;
- (xviii) информацию об изменении доли в уставном капитале Заемщика, принадлежащей ООО «Невский-1» (ИНН 7810328963), Башановой Людмиле Викторовне (ИНН 782614498261) прямо или опосредованно через третьих лиц если указанные изменения произошли в течение истекшего календарного квартала.
- (с) Предоставлять Кредитору ежемесячно не позднее 10 (Десять) Рабочих Дней с даты окончания календарного месяца:
- (i) расшифровку кредитов, займов и прочих долговых обязательств с указанием кредиторов/заимодавцев, вида кредита/займа, цели финансирования, номера и даты договора, валюты кредита, суммы задолженности (в том числе просроченной), даты образования и погашения просроченной задолженности, вида обеспечения, ежемесячного графика погашения основного долга;
- (ii) расшифровку текущих обязательств по договорам лизинга с указанием лизингодателя, вида и предмета лизинга, номера, даты договора, валюты обязательства, остатка лизинговых платежей на отчетную дату, объема просроченной задолженности, ежемесячного графика погашения по договорам финансового лизинга и лизинговых платежей по финансовому лизингу, отнесенных на себестоимость и/или коммерческие/ управленческие расходы;
- (iii) расшифровки оборотов по счетам 51 «Расчетные счета» и 52 «Валютные счета» в форме оборотно-сальдовых ведомостей или карточек «Анализ счета», – в разрезе открытых счетов, банков и видов операций за истекший календарный квартал.
- (d) Предоставлять Кредитору не позднее 10 (Десять) Рабочих Дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (1 кварталом, полугодием, 9 месяцами) налоговую декларацию по налогу на прибыль с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России, заверенную подписью и печатью (при наличии печати) Заемщика.
- (e) Предоставлять Кредитору уточненные налоговые декларации по налогу на прибыль с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России, заверенные подписью и печатью (при наличии печати)

Заемщика, не позднее 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты их представления в подразделение ФНС России.

- (f) по требованию Кредитора предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты получения указанного требования.
- (g) не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты предоставления ежеквартального отчета в Контролирующий Орган, заверенную Заемщиком копию такого отчета.

#### **14.2 Требования к финансовой отчетности**

Заемщик обязуется обеспечить, чтобы каждый комплект финансовой отчетности, предоставляемой в соответствии со Статьей 14.1, был составлен с использованием тех же принципов бухгалтерского учета и тех же отчетных периодов, которые были использованы при составлении последней представленной финансовой отчетности соответствующего Должника. Если Должник уведомит Кредитора об изменении принципов бухгалтерского учета или отчетных периодов, то Заемщик обязуется обеспечить, чтобы его Аудиторы и аудиторы соответствующего Должника предоставили Кредитору описание изменений, которые необходимо внести в соответствующую финансовую отчетность для отражения изменений, внесенных в принципы бухгалтерского учета и отчетные периоды, которые были использованы при составлении Первоначальной Финансовой Отчетности такого Должника.

#### **14.3 Информация: прочее**

Заемщик обязуется предоставлять Кредитору:

- (a) одновременно с отправкой адресатам – копии всех документов, направляемых им своим участникам или кредиторам;
- (b) немедленно после того, как ему становится об этом известно, но не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты, когда ему становится об этом известно - подробные сведения о любых судебных, третейских или административных разбирательствах, включая проведение следственных действий, в результате которых принято или существует высокая степень вероятности принятия решений, способных оказать Существенное Неблагоприятное Воздействие; и
- (c) На ежемесячной основе, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, за который предоставляются данные, по состоянию на последнее число отчетного месяца (далее – Отчетная дата 1):
  - (i) Надлежащим Образом Заверенную Копию отчета о ходе строительства Объекта по форме, согласованной с Банком, включающий данные о фактически выполненных работах и произведенных оплатах по проекту на Отчетную дату 1 (сканы заполненных форм, подписанных уполномоченным лицом, и электронные документы в формате MS Excel и MS Word);
  - (ii) актуализированные на Отчетную дату 1 с указанием плана и факта формы сводно-сметного расчета, реестры договоров / платежей / выполненных работ, график строительства / финансирования;

- (iii) отчеты о продажах Площадей Объекта за истекший месяц, оформленные за подписью уполномоченного лица Заемщика на бумажном носителе, а также дополнительно направленные в электронном виде в формате MS Excel в адрес Банка, с приложением копий Договоров Долевого Участия/Договоров Купли-Продажи и документов, подтверждающих оплату по указанным договорам, по всем сделкам за соответствующий период;
- (iv) Информацию о внесении изменений в правоустанавливающую / проектно-сметную / исходно-разрешительную документацию;
- (v) Фотоотчет о готовности Проекта по согласованной с Банком форме с описанием выполненных работ;
- (vi) Надлежащим Образом Заверенные Копии заключенных и ранее не предоставленных в Банк дополнительных соглашений со всеми приложениями к договорам:
- A. на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, заключенным Заемщиком (Техническим Заказчиком) с соответствующими лицами;
- B. на выполнение функций технического заказчика, заключенным Заемщиком с Техническим Заказчиком;
- C. на выполнение функций генерального подрядчика, заключенным Заемщиком (Техническим Заказчиком) с Генеральным Подрядчиком;
- D. Надлежащим Образом Заверенные Копии, заключенных Заемщиком (Техническим Заказчиком, Генеральным Подрядчиком) и ранее не предоставленных в банк дополнительных соглашений со всеми приложениями, к следующим договорам/выставленным Заемщику (Техническому Заказчику, Генеральному Подрядчику) и ранее не представленных в Банк счетов (в случае отсутствия договоров):
- на агентские услуги в рамках Проекта;
  - на поставку оборудования/материалов/иных товарно-материальных ценностей в рамках Проекта.
- (vii) Надлежащим Образом Заверенные Копии актов приемки – передачи работ/услуг, накладных на получение материалов/оборудования, универсальных передаточных документов по которым переданы выполненные объемы работ/услуг, оборудование, товарно-материальные ценности (ТМЦ) Заемщику, (Техническому Заказчику, Генеральному Подрядчику) в рамках реализации Проекта, за отчетный месяц (по состоянию на Отчетную дату 1) (за исключением ранее предоставленных в Банк документов);
- (viii) Надлежащим Образом Заверенные Копии иных документов, являющихся основанием данных Бюджета Проекта, ранее не

представленные в Банк– по предварительному письменному запросу Банка в течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты направления запроса в Банк;

- (d) На ежеквартальной основе, 10 числа первого месяца квартала, следующего за отчетным кварталом, за который предоставляются данные, по состоянию на последнее число отчетного квартала:
  - (i) Надлежащим Образом Заверенные Копии отчетов/актов надзорных органов о выявленных нарушениях лицом, осуществляющим строительство в рамках Проекта и актов о проверки устранения выявленных замечаний;
  - (ii) Надлежащим Образом Заверенные Копии документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих инженерные изыскания, подготовку проектной документации, выполнение функций технического заказчика, выполнение функций генерального подрядчика в рамках Проекта в саморегулируемых организациях соответствующего вида.
- (e) В течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты запроса, любую иную информацию, касающуюся Проекта или Заемщика и/или лиц, предоставивших обеспечение, запрошенную Банком.

#### **14.4 Аудиторы**

Заемщик обязуется не (и обязуется обеспечить, что каждый другой Должник не будет) менять своих Аудиторов без согласия Кредитора.

#### **14.5 Уведомление о неисполнении обязательств**

- (a) Заемщик обязуется (и обязуется обеспечить, что каждый другой Должник будет) уведомлять Кредитора о любом Неисполнении Обязательств (и мерах, если таковые принимаются, по устранению такого Неисполнения Обязательств) незамедлительно после того, как только ему стало или должно было стать известно об этом.
- (b) По требованию Кредитора каждый Должник обязан предоставить Кредитору заявление, подписанное единоличным исполнительным органом или уполномоченным представителем соответствующего Должника, удостоверяющее, что Неисполнение Обязательств было устранено, или, если Неисполнение Обязательств продолжается, – подробно описывающее меры, принимаемые для его устранения.

#### **14.6 Проверка “клиентских данных”**

- (a) Если в результате:
  - (i) каких-либо изменений в любом применимом законодательстве после даты настоящего Договора;
  - (ii) изменений организационно-правовой формы Должника или состава его участников (владеющих более 50% (Пятидесяти процентов) долей участия после даты настоящего Договора; или

- (iii) уступки или передачи Кредитором всех или части своих прав и обязательств по настоящему Договору или иного изменения Сторон Договора,

у Кредитора (или в случае пункта (iii), возможной новой стороны) в силу применимого к ним законодательства появляется обязанность провести проверку "клиентских данных" или аналогичные процедуры проверки клиента, и необходимая информация ранее не была предоставлена соответствующим Должником, каждый Должник предоставляет Кредитору или возможной новой стороне информацию и документы, необходимые для того, чтобы Кредитор или возможная новая сторона могли выполнить применимые к ним требования о проверке "клиентских данных".

## **15. Обязательства по соблюдению финансовых показателей**

### **15.1 Сумма Собственных Средств**

Минимальный размер дополнительных инвестиций Заемщика в Проект в виде денежных средств к первой Дате Выборки по:

- (a) Лимиту Кредитования 1 составлял не менее 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, которые направляются на осуществление затрат по строительству Объекта 1;
- (b) Лимиту Кредитования 2 составлял не менее 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, которые направляются на осуществление затрат по строительству Объекта 2;
- (c) Лимиту Кредитования 3 составлял не менее 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей, которые направляются на осуществление затрат по строительству Объекта 3,

в соответствии с Бюджетом Проекта в дополнение к ранее понесенным затратам на реализацию Проекта.

## **16. Обязательства общего характера**

### **16.1 Разрешения и корпоративные одобрения**

- (a) Заемщик обязан своевременно получать (и незамедлительно предоставлять Надлежащим Образом Заверенные Копии Кредитору), обеспечивать действительность и соблюдать условия любых разрешений, согласий и корпоративных одобрений, требуемых согласно любому применимому законодательству для исполнения им своих обязательств по Финансовым Документам, стороной которых он является, и для обеспечения возможности использования Финансовых Документов в качестве доказательства в третейских разбирательствах и в судах Российской Федерации, включая арбитражные суды.
- (b) Заемщик обязан обеспечить своевременное получение, действительность и соблюдение условия любых разрешений, согласий, лицензий и патентов, требуемых согласно любому применимому законодательству для ведения хозяйственной деятельности любого Должника в том виде, в котором она ведется.

## **16.2 Базовая Модель**

- (a) Заемщик обязуется предоставить Кредитору Базовую Модель не позднее даты Договора, по форме и содержанию приемлемую для Кредитора.
- (b) Заемщик обязуется предоставить Кредитору актуализированную Базовую Модель:
  - (i) не позднее первой Даты Выборки; и
  - (ii) в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения письменного запроса от Кредитора.

## **16.3 Запрет на Обременение активов**

Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не создавать и не допускать существования какого-либо Обременения своих активов, в том числе не допускать заключения договоров последующего залога активов, за исключением:

- (a) Обременения, возникающего в соответствии с Договорами по Обеспечению, в том числе случаев, когда активы передаются в последующий залог Кредитору;
- (b) любого Обременения, возникающего в силу закона в обычном порядке осуществления хозяйственной деятельности.

## **16.4 Отчуждение активов**

- (a) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не заключать сделки, в результате которых права владения и/или распоряжения и/или пользования активами Заемщика будут переданы третьим лицам (в т.ч. не продавать, не сдавать в аренду и иным образом не отчуждать какие-либо свои активы или имущество, за исключением отчуждения активов или имущества:
  - (i) в порядке обычной хозяйственной деятельности, в том числе по Договорам об Отчуждении, при условии соблюдения требований, установленных Статьями 7.2 и 7.3;
  - (ii) в обмен на другие равноценные или более дорогие активы или имущество;
  - (iii) устаревшего или изношенного имущества; или
  - (iv) в рамках создания Обременения, разрешенного в соответствии со Статьей 16.3.

## **16.5 Приобретение активов**

Заемщик не вправе без предварительного письменного согласия Кредитора осуществлять приобретение каких-либо активов, за исключением приобретения активов:

- (a) в порядке обычной хозяйственной деятельности;
- (b) приобретаемых за счет средств Кредита.

## **16.6 Сделки на рыночных условиях**

Заемщик не вправе заключать с какими-либо лицами сделки на условиях, отличных от рыночных.

## **16.7 Кредитование**

- (a) Заемщик не вправе без предварительного письменного согласия Кредитора выступать в качестве кредитора в отношении какой-либо Финансовой Задолженности;
- (b) Действие пункта (a) настоящей Статьи 16.7 не распространяется на предоставление авансов Генеральному Подрядчику по Договору Генерального Подряда.
- (c) Заемщик обязуется не совершать без получения предварительного письменного согласия Банка предоставление займов третьим лицам, приобретение векселей, облигаций, акций и иных ценных бумаг третьих лиц, а также не предоставлять третьим лицам денежные средства в рамках инвестиционной деятельности.

## **16.8 Запрет на предоставление гарантий и поручительств**

Заемщик без предварительного письменного согласия Кредитора обязуется не предоставлять поручительства и/или обеспечение по кредитам других банков и/или по финансовым обязательствам третьих лиц (в т.ч. лизинг и непокрытые аккредитивы, гарантии), выпускать векселя / облигационный займы.

## **16.9 Финансовая Задолженность**

- (a) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не совершать сделки, в результате которых у Заемщика возникает Финансовая Задолженность и не допускать наличие непогашенной Финансовой Задолженности.
- (b) Действие пункта (a) не распространяется на Финансовую Задолженность:
  - (i) по Финансовым Документам; и/или
  - (ii) по Целевым Договорам Займа, при условии, что сумма соответствующего займа была предоставлена Заемщику до первой Даты Выборки; и/или
  - (iii) возникшую по предварительному письменному согласованию с Кредитором.

## **16.10 Новация займов и залог векселей**

- (a) Заемщик обязуется до первой Даты Выборки обеспечить новацию всех обязательств по всем Целевым Договорам Займа, заключенным на такую дату, в простой вексель Заемщика со сроком погашения, превышающим Дату Окончательного Погашения на срок не менее, чем 6 месяцев, а также обеспечить передачу такого простого векселя в залог Банку по соответствующему Договору Залога Векселей.
- (b) Заемщик обязуется в течение 5 (Пять) Рабочих Дней с даты предоставления Заемщику любой суммы по Целевому Договору Займа,

которая не была новирована в вексель в соответствии с пунктом (а) настоящей Статьи (далее – **Новая Задолженность**), обеспечить новацию Новой Задолженности в простой вексель Заемщика со сроком погашения, превышающими Дату Окончательного Погашения на срок не менее, чем 6 (Шесть) месяцев, обеспечить передачу такого простого векселя в залога Банку на основании соответствующего Договора Залога Векселей не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты новации, а также не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты новации, предоставить Кредитору все документы (включая любые одобрения и заключения (включая юридические заключения) и подтверждения необходимых регистраций, осуществление и подписание которых может быть обоснованно запрошено Кредитором (и такие документы должны быть оформлены в форме, приемлемой для Кредитора), в пользу Кредитора для целей окончательного оформления Обременения, которое создается или должно быть создано на основании соответствующего Договора Залога Векселей.

#### **16.11 Реорганизация и уменьшение уставного капитала**

Заемщик не вправе осуществлять реорганизацию, изменять организационно-правовую форму, подавать заявление о ликвидации компании и уменьшать уставный капитал без предварительного письменного согласия Кредитора.

#### **16.12 Выпуск новых акций или увеличение уставного капитала**

Ни один Должник не вправе осуществлять выпуск новых акций или изменять состав участников (акционеров) или увеличивать уставный капитал без предварительного письменного согласия Кредитора и при условии, что такой выпуск акций и/или изменение участников и/или увеличение уставного капитала не ведут к изменению долей владения в уставном капитале такого Должника и/или изменению объема принадлежащих такому Должнику корпоративных прав.

#### **16.13 Внесение изменений в учредительные документы**

Ни один Должник не вправе вносить изменения в свои учредительные документы без предварительного письменного согласия Кредитора.

#### **16.14 Органы управления**

Ни один Должник не вправе допускать изменения органов управления и/или полномочий таких органов без предварительного письменного согласия Кредитора.

#### **16.15 Дочерние общества**

Заемщик не вправе создавать дочерние общества без предварительного письменного согласия Кредитора.

#### **16.16 Выплата дивидендов (распределение прибыли)**

Заемщик не вправе объявлять и выплачивать дивиденды (распределять прибыль) без предварительного письменного согласия Кредитора.

#### **16.17 Обороты по счетам**

(а) Заемщик обязан проводить 100% (Сто процентов) оборотов, связанных с расчетами по Проекту, как доходная, так и расходная части, включая любые расчеты с Техническим Заказчиком, Генеральным Подрядчиком и

аффилированными по отношению к Заемщику субподрядчиками, с использованием счетов Заемщика, Технического Заказчика, Генерального Подрядчика и аффилированных по отношению к Заемщику субподрядчиков, в каждом случае открытых в Банке.

- (b) Заемщик обязан заключить Договор о Банковском Сопровождении и открыть ОБС в Банке до первой Даты Выборки, а также обеспечить открытие контрагентом Заемщика ОБС в Банке не позднее Даты Выборки, в пользу которого осуществляется платеж (за исключением Разрешенных Операций).

#### **16.18 Дебиторская и кредиторская задолженность**

Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не допускать возникновения просроченной дебиторской или кредиторской задолженности в размере более 5% (Пять процентов) от ее совокупного уровня на последнюю отчетную дату. Контроль выполнения условия осуществляется ежеквартально, начиная с первой отчетной даты, следующей за датой заключения Договора, на основании финансовой отчетности, предоставленной в соответствии со Статьей 14.1.

#### **16.19 Договор Аренды**

- (a) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не вносить какие-либо изменения в Договор Аренды.
- (b) Заемщик обязуется выполнять все свои обязательства по Договору Аренды.
- (c) Заемщик обязуется обеспечить действие Договора Аренды в течение Инвестиционной Фазы.

#### **16.20 Договор Генерального Подряда**

- (a) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не вносить какие-либо изменения в Договор Генерального Подряда.
- (b) Заемщик обязуется обеспечить, что каждый Договор Генерального Подряда содержит:
  - (i) твердую стоимость в Рублях не менее 70% (Семьдесят процентов) от общей стоимости строительно-монтажных работ, предусмотренных Главой 2 Сводного- сметного расчета, и фиксированные сроки исполнения работ, с окончательным сроком завершения работ, не позднее 31.12.2023;
  - (ii) разрешение на выдачу авансов в сумме не более 30% (Тридцать процентов) от остаточной стоимости Договора Генерального Подряда;
  - (iii) гарантийный период не менее 2 (Двух) лет;
  - (iv) гарантийные удержания в сумме не менее 5% (Пять процентов) от цены Договора Генерального Подряда на срок не менее 1 (Одного) года с Плановой Даты Ввода в Эксплуатацию Объекта 2;

- (v) запрет на уступку прав Заказчика по Договору Генерального Подряда без предварительного письменного согласия Банка;
- (vi) право Заемщика на расторжение Договора Генерального Подряда в одностороннем порядке при наступлении любого из следующих событий:
  - A. начало процедуры ликвидации Генерального Подрядчика;
  - B. наличие исков об инициировании процедуры банкротства Генерального Подрядчика;
  - C. наличие исков о взыскании с Генерального Подрядчика денежных средств, в совокупности превышающих 10% (Десять процентов) от суммы Договора Генерального Подряда;
  - D. наличие предписаний, выданных органами, осуществляющими строительный надзор, в отношении строительства Объекта(ов);
  - E. отставание от согласованного с Банком Графика Строительства Объекта(ов) более чем на 3 месяца;
  - F. выявление факта нецелевого использования авансов, выданных Генеральному Подрядчику по Договору Генерального Подряда и/или Генеральным Подрядчиком субподрядчикам в рамках исполнения Договора Генерального Подряда;
  - G. иные объективные причины, которые могут препятствовать своевременному исполнению обязательств Генерального Подрядчика по Договору Генерального Подряда.
- (c) Заемщик обязан заменить Генерального Подрядчика по требованию Банка на организацию, согласованную с Банком, в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты направления Банком требования о замене Генерального Подрядчика. Условия Договора Генерального Подряда с новым Генеральным Подрядчиком должны соответствовать требованиям, указанным в пункте (b) настоящей Статьи, при этом стоимость выполнения и объем работ/услуг будет определяться с учетом выполненных предыдущим Генеральным Подрядчиком работ/услуг.
- (d) Банк имеет право направить Заемщику требование о замене Генерального Подрядчика при наступлении любого из следующих событий:
  - (i) начало процедуры ликвидации Генерального Подрядчика;
  - (ii) наличие исков об инициировании процедуры банкротства Генерального Подрядчика;
  - (iii) наличие исков о взыскании с Генерального Подрядчика денежных средств, в совокупности превышающих 10% (Десять процентов) от суммы Договора Генерального Подряда;
  - (iv) наличие предписаний, выданных органами, осуществляющими строительный надзор, в отношении строительства Объекта(ов);

- (v) отставание от согласованного с Банком Графика Строительства Объекта(ов) более чем на 3 (Три) месяца;
- (vi) выявление факта нецелевого использования авансов, выданных Генеральному Подрядчику по Договору Генерального Подряда и/или Генеральным Подрядчиком субподрядчикам в рамках исполнения Договора Генерального Подряда;
- (vii) иные объективные причины, которые могут препятствовать своевременному исполнению обязательств Генерального Подрядчика по Договору Генерального Подряда.

#### **16.21 Договоры об Отчуждении**

- (a) С учетом положений пункта (b) настоящей Статьи, Заемщик обязуется обеспечить, что каждый Договор об Отчуждении, который будет заключен в дату Договора или после даты Договора, будет соответствовать форме, согласованной с Кредитором.
- (b) При наличии Договоров Долевого Участия, заключенных до даты Договора, условия которых отличаются от формы Договора Долевого Участия, согласованной Кредитором, Заемщик обязуется не позднее чем в течение 10 (Десять) Рабочих Дней с даты Договора привести условия таких Договоров Долевого Участия в соответствие с согласованной Кредитором формой.
- (c) Заемщик обязуется заключать ДДУ или иные договоры, в соответствии с которыми отчуждаются Площади Объекта по форме, согласованной с Банком, включающей, но не ограничиваясь:
  - (i) Открытие дольщиком Счета Эскроу у Кредитора;
  - (ii) При реализации Площадей Объекта на Инвестиционной Фазе в рассрочку дата оплаты цены ДДУ должна быть произведена не позднее 3-го (Третьего) Рабочего Дня, предшествующего Плановой Дате Ввода в Эксплуатацию соответствующего Объекта.
  - (i) При реализации Площадей Объекта, право собственности на которые зарегистрировано Заемщиком, в рассрочку, дата последнего платежа по Договору Купли-Продажи должна быть не позднее 3-го (Третьего) Рабочего Дня, предшествующего Дате Окончательного Погашения.
- (d) Заемщик обязуется предусматривать во всех ДДУ, заключаемых Заемщиком в отношении Объекта, срок передачи дольщику готовых Площадей Объекта в срок не менее 6 (Шесть) месяцев после Плановой Даты Ввода в Эксплуатацию.
- (e) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не расторгать и не вносить какие-либо изменения в существенные условия любого Договора Долевого Участия.

#### **16.22 Продажа прав на Площади Объекта**

- (a) До Даты Ввода в Эксплуатацию Заемщик может осуществлять реализацию имущественных прав на получение в собственность Площадей Объекта и

привлечение средств Участников Долевого Строительства Объекта исключительно:

- (i) Участникам Долевого Строительства на основании Договоров Долевого Участия; и/или
  - (ii) Российской Федерации и/или субъектам Российской Федерации, иным государственным и/или муниципальным заказчикам на основании государственного контракта долевого участия, или договора в соответствии с законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.
- (b) После Даты Ввода в Эксплуатацию, но до осуществления государственного кадастрового учета Объекта Заемщик может осуществлять реализацию имущественных прав на получение в собственность Площадей Объекта Участникам Долевого Строительства на основании Договоров Долевого Участия.
  - (c) В любое время после Даты Ввода в Эксплуатацию Заемщик может осуществлять реализацию Площадей Объекта на основании Договоров Купли-Продажи или, по предварительному письменному согласованию с Кредитором, на основании других договоров (включая договор мены).
  - (d) При реализации прав на Площади Объекта (в соответствии с любым Договором об Отчуждении) на условиях рассрочки, последний платеж по соответствующему договору не может быть позднее Даты Окончательного Погашения.
  - (e) Заемщик обязуется обеспечить, чтобы любые платежи по любому Договору об Отчуждении зачислялись на Обособленный Банковский Счет.

### **16.23 Средний Минимальный Уровень Цены Реализации**

- (a) Заемщик обязуется не допускать в течение срока действия Договора снижения Среднего Минимального Уровня Цены Реализации по Проекту до величин, менее следующих:
  - (i) Для Объекта 1:
    - для жилых Площадей Объекта 1 - 54 680 (Пятьдесят четыре тысячи шестьсот восемьдесят) рублей за квадратный метр;
    - для коммерческих Площадей Объекта 1 – 58 500 (Пятьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей за квадратный метр.
  - (ii) Для Объекта 2:
    - для жилых Площадей Объекта 2 - 56 650 (Пятьдесят шесть тысяч шестьсот пятьдесят) рублей за квадратный метр;
    - для коммерческих Площадей Объекта 2 – 58 280 (Пятьдесят восемь тысяч двести восемьдесят) рублей за квадратный метр.
  - (iii) Для Объекта 3:

- для жилых Площадей Объекта 3 - 59 100 (Пятьдесят девять тысяч сто) рублей за квадратный метр; и
- для коммерческих Площадей Объекта 3 – 58 480 (Пятьдесят восемь тысяч четыреста восемьдесят 00/100) рублей за квадратный метр.

Средний Минимальный Уровень Цены Реализации означает среднюю цену квадратного метра Площадей Объекта по всем заключенным Договорам об Отчуждении накопительным итогом обособленно по Объекту 1, Объекту 2 и Объекту 3 (далее – **Средний Минимальный Уровень Цены Реализации**).

При этом, расчетным сроком определения Среднего Минимального Уровня Цены Реализации является последний истекший календарный квартал. Контроль ежеквартальный.

- (b) Заемщик обязуется в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты получения извещения Кредитора предоставить дополнительное обеспечение, либо погасить необеспеченную сумму Кредита в случае, если:
- (i) До Даты Раскрытия Эскроу – количество нереализованных Площадей Объекта (то есть Площадей Объекта, в отношении которых отсутствуют заключенные Договоры об Отчуждении и/или Договоры Долевого Участия), умноженное на соответствующий Средний Минимальный Уровень Цены Реализации, стала меньше непогашенного Кредита и Начисленных Процентов (с учетом невыбранной Заемщиком части Лимита Кредитования) за вычетом 85% от общей суммы, размещенной на Счетах Эскроу.
  - (ii) После Даты Раскрытия Эскроу – количество нереализованных Площадей Объекта (то есть Площадей Объекта, в отношении которых отсутствуют заключенные Договоры об Отчуждении и/или Договоры Долевого Участия), умноженное на соответствующий Средний Минимальный Уровень Цены Реализации, стала меньше непогашенного Кредита (с учетом невыбранной Заемщиком части Лимита Кредитования) и суммы процентов, начисленных за 6 (Шесть) месяцев исходя из Базовой Ставки с учетом планируемой выборки и графика возврата Кредита.

#### **16.24 Выведение из залога**

Прекращение залога (ипотеки) Площадей Объекта осуществляется при выполнении одного из условий:

- (a) Совокупная стоимость выведенных из залога Площадей Объектов, по которым не получена оплата, не превышает 7,5% (Семь целых пять десятых процента) от Лимита Кредитования (Возобновляемый лимит). Под «Возобновляемым лимитом» понимается предельный размер согласованного Банком объема продаж Площадей Объекта без осуществления предварительного погашения кредита.

При этом стоимость нереализованных Площадей Объектов (без учета Площадей Объектов, выводимых в рамках Возобновляемого лимита), рассчитанная как произведение объема каждого типа нереализованных

Площадей Объектов (в квадратных метрах для жилых и нежилых помещений) на Средний Минимальный Уровень Цены Реализации для соответствующего типа Площадей Объекта, указанного в пункте (а) Статьи 16.23 Договора), должна покрывать сумму задолженности по Договору на дату расчета стоимости Площадей Объекта, выводимых в рамках Возобновляемого лимита, с учетом невыбранных кредитных средств и причитающихся за пользование Кредитом процентов, начисленных исходя из размера Базовой Ставки по Договору с учетом планируемой выборки и графика погашения Кредита за 6 (Шесть) месяцев начиная с даты очередного расчета стоимости Площадей Объекта, выводимых в рамках Возобновляемого лимита;

- (b) После предварительного (до вывода Площадей Объекта из залога) погашения части Кредита в соответствии с графиком погашения:
  - (i) по Лимиту Кредитования 1 - в размере 74% (Семьдесят четыре процента) от стоимости выводимых Площадей Объекта 1, рассчитанной исходя из Среднего Минимального Уровня Цены Реализации соответствующих Площадей Объекта 1;
  - (ii) по Лимиту Кредитования 2 - в размере 75% (Семьдесят пять процентов) от стоимости выводимых Площадей Объекта 2, рассчитанной исходя из Среднего Минимального Уровня Цены Реализации соответствующих Площадей Объекта 2;
  - (iii) по Лимиту Кредитования 3 - в размере 75% (Семьдесят пять процентов) от стоимости выводимых Площадей Объекта 3, рассчитанной исходя из Среднего Минимального Уровня Цены Реализации соответствующих Площадей Объекта 3.

#### **16.25 Договоры Счета Эскроу**

- (a) Заемщик обязуется обеспечить, что каждый Договор Счета Эскроу будет соответствовать требованиям Закона о Долевом Строительстве.
- (b) После заключения настоящего Договора Заемщик имеет право привлекать денежные средства Участников Долевого Строительства на строительство Объекта только путем размещения таких средств на Счетах Эскроу.

#### **16.26 Обособленный Банковский Счет**

Заемщик осуществляет расходование средств с Обособленного Банковского Счета по предварительному согласованию с Кредитором.

#### **16.27 Разрешение на строительство и технические условия**

- (a) Заемщик обязуется обеспечить наличие с даты настоящего Договора всех необходимых разрешений и иных документов, связанных со строительством и необходимых для строительства, а также технических условий в отношении Объекта.
- (b) Заемщик обязуется предоставлять Надлежащим Образом Заверенные Копии продленных технических условий, на подключение к инженерным сетям водоснабжения, водоотведения, сетям связи за месяц до окончания их срока действия, в случае отсутствия акта выполнения технических условий по подключению к данным инженерным сетям;

- (с) Заемщик обязуется предоставлять Надлежащим Образом Заверенную Копию продленного Разрешения на Строительство за месяц до окончания срока его действия, в случае отсутствия заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации.

#### **16.28 Изменения в Проект и проектную декларацию**

- (а) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласования с Кредитором не вносить изменения в Проект, проектную декларацию, а также в любые договоры по затратной части Проекта, изменяющие Бюджет Проекта, технико-экономические показатели Объекта, квартирографию, график реализации Проекта, условия технологического присоединения к инженерным сетям (коммуникациям) по сравнению с представленными Кредитору на дату заключения Договора.
- (b) Заемщик обязуется в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты подписания Договора внести в проектную декларацию Объектов сведения о Кредиторе как о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты Счета Эскроу.
- (с) Заемщик обязуется обеспечить указание в проектной декларации по Проекту дату завершения строительства Проекта не ранее даты завершения строительных работ Проекта, указанной в согласованном с Кредитором Графике Строительства.

#### **16.29 Запрет на строительство**

- (а) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не допускать строительство на Земельном Участке каких-либо объектов недвижимости, отличных от Объектов, за исключением случаев, когда их строительство финансируется Банком.
- (b) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не осуществлять строительство по другим разрешениям на строительство в течение Инвестиционной Фазы (кроме случаев, когда Кредитор предоставляет целевой кредит для строительства по таким разрешениям на строительство).

#### **16.30 Увеличение Бюджета Проекта**

- (а) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не допускать отклонений в части удорожания Бюджета Проекта без предварительного согласования с Кредитором.
- (b) Заемщик обязуется обеспечить финансирование любого увеличения Бюджета Проекта за счет собственных средств на сумму не менее суммы удорожания Проекта по сравнению с Бюджетом Проекта, согласованным Банком до даты заключения Договора.

#### **16.31 Завершение строительства Объекта**

- (а) Заемщик обязуется предоставить Кредитору нотариальную копию Разрешения на Ввод в Эксплуатацию Объекта в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения такого разрешения.

- (b) Заемщик обязуется зарегистрировать право собственности на все нереализованные Площади Объекта с обременением ипотекой в силу закона в пользу Кредитора и направить Кредитору уведомление о произведенной государственной регистрации права собственности и об обременении ипотекой в силу закона в пользу Кредитора в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию каждого из Объектов.
- (c) Если по каким-либо причинам обременение ипотекой в силу закона в пользу Кредитора не зарегистрировано в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на нереализованные Площади Объекта, но не позднее 120 (Сто двадцать) календарных дней с Даты Ввода в Эксплуатацию Объекта заключить с Кредитором Договор Ипотеки Площадей Объекта и зарегистрировать обременение в пользу Кредитора на нереализованные Площади Объекта ипотекой в силу договора.
- (d) Застройщик обязан произвести межевание Земельного Участка путем выделения отдельных земельных участков под каждым из Объектов не позднее, чем за 90 (Девяносто) дней до Плановой Даты Ввода в Эксплуатацию первого из Объектов, строительство которых предусмотрено в рамках Проекта.

### **16.32 Страхование**

- (a) Заемщик обязуется до первой Даты Выборки предоставить в Банк Надлежащим Образом Заверенную Копию договора (полиса) страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков на страховую сумму не менее суммы по Договору Генерального Подряда, по форме и перечню страховых рисков, удовлетворяющих Банк, с указанием Кредитора в качестве выгодоприобретателя.
- (b) Заемщик обязуется до первой Даты Выборки предоставить в Банк Надлежащим Образом Заверенную Копию договора (полиса) страхования гражданской ответственности Застройщика перед третьими лицами на страховую сумму не менее 7% (Семь процентов) от Лимита Кредитования, но не менее 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей и не более 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей, по форме и перечню страховых рисков, удовлетворяющих Банк, с указанием пострадавших лиц в качестве выгодоприобретателя.
- (c) Заемщик обязуется в течение 30 (Тридцати) Рабочих Дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на нереализованные Площади Объекта застраховать такие нереализованные Площади Объекта в пользу Кредитора на сумму не менее залоговой стоимости от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, обозначенные Кредитором, и своевременно продлевать такое страхование до полного исполнения обязательств по Договору.
- (d) До заключения любого договора страхования в соответствии с пунктами (a), (b) и (c) настоящей Статьи Заемщик обязан предварительно согласовать с Кредитором условия соответствующего договора страхования и страховую компанию.

### **16.33 Счета в других банках**

Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не открывать счета в банках, отличных от Кредитора.

### **16.34 Реклама и использование наименования Кредитора**

Заемщик обязуется не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты заключения Договора:

- (a) за свой счет разместить на Объекте информацию о Кредиторе
- (b) использовать логотип, товарный знак и наименование Кредитора на всех мероприятиях, которые планируется проводить в ходе строительства и рекламной кампании Проекта, а также во всех рекламных и маркетинговых материалах, связанных с Проектом.

Контроль соблюдения условий осуществляется службами Банка ежеквартально

### **16.35 Чистые активы**

Заемщик обязуется обеспечить, чтобы после завершения первого полного квартала следующего за Датой Раскрытия Счетов Эскроу и далее ежеквартально, в течение срока действия настоящего Договора, стоимость Чистых Активов Заемщика превышала величину его уставного капитала.

### **16.36 Списание с заранее данным акцептом**

Заемщик настоящим в безотзывном и безусловном порядке в соответствии со статьями 847 и 854 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также применимыми положениями Центрального банка (Банка России) предоставляет Кредитору право списания денежных средств с любого из счетов Заемщика, открытых в Банке на условиях заранее данного акцепта для погашения срочной и/или просроченной задолженности по Договору.

### **16.37 Смена вида деятельности**

Заемщик обязуется без письменного согласования с Кредитором не производить изменений в основном направлении своей хозяйственной деятельности.

### **16.38 Налогообложение**

Заемщик обязуется своевременно платить налоги и сборы в соответствующие бюджеты и совершать обязательные платежи во внебюджетные фонды Российской Федерации (далее - **Обязательные Платежи**), за исключением:

- (a) Обязательных Платежей, которые оспариваются Должником в установленном законом порядке;
- (b) Обязательных Платежей и затрат на их оспаривание, в отношении которых были созданы соответствующие резервы, отраженные в последней по времени финансовой отчетности, предоставленной Кредитору в соответствии со Статьей 14.1.

### **16.39 Равный статус обязательств**

Заемщик обязан обеспечить, чтобы его обязательства по настоящему Договору удовлетворялись в той же очереди, что и его другие существующие и будущие

необеспеченные платежные обязательства, за исключением обязательств, преимущественное удовлетворение которых прямо предусмотрено законодательством.

#### **16.40 Доступ**

- (a) По требованию Кредитора Заемщик обязан предоставить Кредитору и/или его аудиторам или другим профессиональным консультантам свободный доступ к своим помещениям, активам и первичным документам (на бумажных или электронных носителях) бухгалтерского и налогового учета, включая выдачу доверенностей на соответствующих лиц, а также организовать встречу с руководством Группы Заемщика.
- (b) Заемщик обязуется обеспечить, чтобы:
  - (i) Кредитор и любой из должностных лиц, сотрудников, аудиторов, агентов и консультантов Кредитора; и
  - (ii) представители Центрального Банка (Банка России),
    - (A) в любой момент по запросу получили свободный доступ к имуществу, являющемуся предметом Обременения по Договорам по Обеспечению, а также к любым документам и учетным записям (на бумажном носителе или в электронной форме) и к любой информации в отношении такого имущества; и
    - (B) немедленно по запросу получили любые другие документы в связи с требованиями Центрального Банка (Банка России).
  - (iii) Заемщик обязуется незамедлительно предпринять все такие действия и предоставить Кредитору и представителям Центрального банка (Банка России) все такие документы, которые могут потребоваться для проверки представителями Центрального банка (Банка России) любого имущества, являющегося предметом Обременения по Договорам по Обеспечению, в месте расположения такого имущества, и/или для ознакомления с деятельностью такого Должника, являющегося стороной соответствующего Договора по Обеспечению.

#### **16.41 Программа**

В случае выявления Кредитором факторов, указывающих на возможное нарушение Заемщиком изложенных в Правилах условий и/или возможное несоответствие Заемщика изложенным в Правилах требованиям, предоставить Кредитору сведения и документы, подтверждающие отсутствие такого нарушения и/или несоответствия, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения соответствующего требования Кредитора.

#### **16.42 Ипотека**

Заемщик обязуется письменно согласовать с Кредитором и включить в презентационные материалы по реализации Площадей Объекта, размещаемые на официальном сайте Проекта, предложение по предоставлению ипотеки от Кредитора. Срок исполнения условия – не позднее даты окончания календарного квартала, в котором зарегистрирован первый Договор Долевого Участия в рамках

Проекта. Контроль соблюдения условий осуществляется службами Банка ежеквартально.

#### **16.43 Дополнительные обязательства общего характера**

Заемщик обязуется за свой счет предпринимать любые действия и подписывать любые документы, о которых может попросить Кредитор для целей осуществления и защиты своих прав, предусмотренных Финансовыми Документами.

#### **16.44 Заключение договора зарплатного проекта**

Заемщик обязан не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты настоящего Договора:

- (a) заключить договор с Кредитором, предусматривающий выдачу банковских карт сотрудникам и перечисление на такие карты заработной платы (и иных выплат) таких сотрудников;
- (b) направить предложение всем сотрудникам на выпуск зарплатных карт.

#### **16.45 Иные обязательства**

- (a) Заемщик обязуется предоставлять Кредитору ежемесячно не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты окончания календарного месяца:
  - (i) документы, подтверждающие отсутствие просроченной задолженности перед работниками (персоналом) по заработной плате по состоянию на последнее число истекшего календарного месяца;
  - (ii) документы (справки уполномоченного органа), подтверждающие отсутствие просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, превышающей 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, по состоянию на дату, не ранее 10 (десяти) Рабочих Дней до даты предоставления Кредитору, но в любом случае по состоянию на дату не позднее последнего Рабочего Дня истекшего календарного месяца.
- (b) Заемщик обязуется не допускать и обязуется обеспечить, чтобы никто из Поручителей не допускал, с даты заключения Договора неисполнение обязательств перед Банком, по любым иным договорам или соглашениям, иным платежным обязательствам перед третьими лицами или обязательствам перед другими кредиторами.
- (c) В случае перехода права собственности на Земельный Участок к Заемщику в период действия Инвестиционной Фазы, Заемщик обязуется заключить Договор Ипотеки Земельного Участка и обеспечить государственную регистрацию такой ипотеки.
- (d) Застройщик обязан:
  - (i) в срок до 31.12.2020г. заключить договор аренды земельного участка, предназначенного для размещения достаточного количества машиномест (не менее 363 м/м) для обеспечения Объектов парковочными местами, и предоставить в Банк

Надлежащим Образом Заверенную Копию такого договора, удовлетворяющего Банк по форме и содержанию.

- (ii) в срок до 31.03.2021г. заключить Договор Ипотеки права аренды земельного участка, предусмотренного в термине «Договор Ипотеки» пункт (d) Статьи 1.1. Договора и обеспечить регистрацию такой ипотеки.
- (e) Заемщик обязуется в течение 30 (Тридцати) Рабочих Дней с даты заключения Договора обеспечить подключение Кредитора к WEB-камере, установленной на территории строящегося Объекта, в соответствии с требованиями Банка, с обеспечением круглосуточного удаленного доступа Кредитора.
- (f) В случае, если в отношении объектов недвижимости, указанных в пункте (c) термина «Договор Ипотеки» Статьи 1.1. Договора, заключены договоры аренды, то Залогодатель обязуется обеспечить, чтобы в срок не позднее 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты заключения соответствующих Договоров Ипотеки, к указанным договорам аренды были заключены дополнительные соглашения, предусматривающие внесение следующих изменений:
  - (i) Передаваемый в аренду объект недвижимости обременен ипотекой в пользу Банка;
  - (ii) Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора аренды, уведомив об этом арендатора за 3 (Три) месяца.

Надлежащим Образом Заверенные Копии дополнительных соглашений, указанных в настоящем пункте (f) Статьи 16.45 Договора, должны быть предоставлены Заемщиком в Банк в течение 3 (Трех) календарных дней с момента их государственной регистрации.

- (g) Заемщик обязан обеспечить регистрацию в Реестре Залогодателем 3 в установленном законом порядке всех имеющихся перепланировок (при наличии) помещений, указанных в пункте (c) термина «Договор Ипотеки» Статьи 1.1. Договора, либо привести их фактические характеристики в соответствие со сведениями о таких объектах, содержащимися в Реестре, в течение 6 (Шесть) месяцев с даты заключения соответствующих Договоров об ипотеке.
- (h) Заемщик обязан предоставить / обеспечить предоставление Залогодателем 3 в Банк перезаключенный / продленный на новый срок договор (полис) страхования передаваемых в залог объектов недвижимости, указанных в пункте (c) термина «Договор Ипотеки» Статьи 1.1. Договора, в срок не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до истечения срока действия предыдущего договора (полиса) страхования.
- (i) Заемщик обязан обеспечить выполнение всех условий в соответствии с Приложением 1 Договора для первой Выборки Кредита не позднее «31» марта 2020 года.
- (j) Заемщик обязуется не допускать отставания от согласованного с Банком Графика Строительства более, чем на 3 (Три) месяца.

- (k) В случае, если в результате экспертизы Банка, указанной в пункте (r) Части 1 Приложения 1 к настоящему Договору, Банком будут выявлены дополнительные риски, которые по мнению Банка могут оказать влияние на реализацию Проекта, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, удовлетворяющее Банк по форме и содержанию, об изменении/дополнении обязательств Заемщика и/или условий, указанных в Части 1 Приложения 1 к настоящему Договору.

## **17. Случаи Неисполнения**

### **17.1 Последствия наступления Случая Неисполнения**

- (a) Стороны настоящим выражают согласие с тем, что возникновение любого обстоятельства, описанного в пунктах 17.2 - 17.18 настоящей Статьи, является Случаем Неисполнения и существенным нарушением обязательств Заемщика по настоящему Договору постольку, поскольку такое обстоятельство не было исправлено, прекращено или в отношении которого был предоставлен отказ от осуществления прав, предусмотренных пунктом (b) настоящей Статьи.
- (b) Кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от предоставления Кредита и/или приостановить предоставление Кредита и/или потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Договору досрочно (полностью или частично) при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что задолженность по Договору не будет возвращен в срок, а также в любом из случаев, указанных в пунктах 17.2 - 17.18 настоящей Статьи (при этом Кредитор самостоятельно определяет факт наличия или отсутствия указанных обстоятельств и не обязан предоставлять какому-либо Должнику доказательства их наличия).
- (c) В случае неисполнения Заемщиком обязательств, указанных в пункте (a) Статьи 14.1, в пункте (b) Статьи 14.1, в пункте (c) Статьи 14.1, в пункте (d) Статьи 14.1, в пункте (e) Статьи 14.1, в пункте (f) Статьи 14.1, в пункте (c) Статьи 14.3, в пункте (d) Статьи 14.3, в пункте (e) Статьи 14.3, в пункте (a) Статьи 16.45 Банк вправе:
  - (i) сократить Лимит Кредитования /приостановить выдачу кредита и/или
  - (ii) начислить пени по кредиту в размере 1% (Один процент) годовых от фактической ссудной задолженности за период с даты истечения срока исполнения обязательства по дату фактического исполнения обязательства (включительно) и/или
  - (iii) взыскать с Заемщика неустойку в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение.
- (d) В случае неисполнения Заемщиком обязательств, указанных Статье 16.4, в Статье 16.7, в Статье 16.8, в Статье 16.9, в Статье 16.11, в Статье 16.12, в Статье 16.15, в Статье 16.16, в Статье 16.18, в пункте (d) Статьи 16.21, в пункте (a) Статьи 16.23, в пункте (a) Статьи 16.28, в Статье 16.30, в Статье 16.35, в Статье 16.37 Банк вправе:
  - (i) потребовать досрочного возврата кредита/части кредита и/или

- (ii) сократить Лимит Кредитования /приостановить выдачу кредита и/или
  - (iii) потребовать от Заемщика предоставления дополнительного обеспечения, удовлетворяющего требованиям Банка и/или
  - (iv) начислить пени по кредиту в размере 1% (Один процент) годовых от фактической ссудной задолженности за период с даты истечения срока исполнения обязательства по дату фактического исполнения обязательства (включительно).
- (e) В случае неисполнения Заемщиком обязательств, указанных в Статье 16.3, в Статье 16.17, в пункте (а) Статьи 16.20, в пункте (с) Статьи 16.20, в пункте (d) Статьи 16.20, в пункте (с) Статьи 16.21, в Статье 16.29, в пункте (а) Статьи 16.31, в пункте (d) Статьи 16.31, в пункте (b) Статьи 16.45, в пункте (с) Статьи 16.45, в пункте (d) Статьи 16.45, в пункте (j) Статьи 16.45, в пункте (k) Статьи 16.45, Банк вправе:
- (i) потребовать досрочного возврата кредита/части кредита и/или
  - (ii) сократить Лимит Кредитования /приостановить выдачу кредита и/или
  - (iii) начислить пени по кредиту в размере 1% (Один процент) годовых от фактической ссудной задолженности за период с даты истечения срока исполнения обязательства по дату фактического исполнения обязательства (включительно).
- (f) В случае неисполнения Заемщиком обязательств, указанных в пункте (b) Статьи 16.23, в пункте (b) Статьи 16.27, в пункте (с) Статьи 16.27, в пункте (b) Статьи 16.28, в пункте (с) Статьи 16.28, в пункте (b) Статьи 16.31, в пункте (с) Статьи 16.31, в пункте (с) Статьи 16.32, в пункте (e) Статьи 16.45, в пункте (f) Статьи 16.45, в пункте (g) Статьи 16.45, в пункте (h) Статьи 16.45 Банк вправе:
- (i) потребовать от Заемщика предоставления дополнительного обеспечения, удовлетворяющего требованиям Банка и/или
  - (ii) сократить Лимит Кредитования /приостановить выдачу кредита и/или
  - (iii) начислить пени по кредиту в размере 1% (Один процент) годовых от фактической ссудной задолженности за период с даты истечения срока исполнения обязательства по дату фактического исполнения обязательства (включительно).
- (g) В случае неисполнения Заемщиком обязательств, указанных в Статье 16.34, в Статье 16.42, в Статье 16.44 Банк вправе:
- (i) начислить пени по кредиту в размере 1% (Один процент) годовых от фактической ссудной задолженности за период с даты истечения срока исполнения обязательства по дату фактического исполнения обязательства (включительно).
- (h) В случае невыполнения Заемщиком обязательства, указанного в пункте (i) Статьи 16.45 Договора, Кредитор вправе в одностороннем порядке

расторгнуть Договор без каких-либо для него санкций путем направления Заемщику соответствующего уведомления о расторжении. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Заемщиком соответствующего уведомления Кредитора.

## **17.2 Неуплата**

Неуплата Должником в установленный срок любой суммы, подлежащей уплате по Финансовым Документам, а также по любым другим обязательствам перед Банком, в таком месте и в такой валюте, в которой предусмотрена ее уплата, за исключением случаев, когда такая неуплата вызвана:

- (a) технической или административной ошибкой; или
- (b) Техническим Сбоем; и

в каждом случае при условии, что оплата осуществляется в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с установленной даты платежа.

## **17.3 Нарушение Должником финансовых показателей**

Несоблюдение любым Должником любого обязательства, предусмотренного Статьей 15.

## **17.4 Прочие обязательства**

Несоблюдение Должником любых положений Финансовых Документов (кроме указанных в Статьях 17.2 и 17.3.

## **17.5 Введение в заблуждение**

Любое заверение об обстоятельствах, данное каким-либо Должником в Финансовых Документах или в связи с ними, оказывается неверным, недостоверным или вводящим в заблуждение на момент, когда оно дается.

## **17.6 Неисполнение обязательств перед третьими лицами**

- (a) Любой Должник не производит погашение любой задолженности перед третьими лицами в установленный срок или в течение какого-либо льготного периода, установленного в соответствии с условиями соответствующего обязательства.
- (b) Любое обязательство по предоставлению любому Должнику денежных средств в рамках какой-либо Финансовой Задолженности досрочно прекращается каким-либо кредитором такого Должника в результате наступления случая неисполнения (любого характера).
- (c) Любой кредитор любого Должника получает право объявить любую Финансовую Задолженность такого Должника подлежащей досрочному возврату (ранее установленного срока ее возврата) в результате наступления случая неисполнения (любого характера).
- (d) Любая задолженность любого Должника объявляется или в ином порядке становится подлежащей досрочному погашению в результате наступления случая неисполнения любого характера.

## 17.7 Смена Контроля

- (a) Изменение состава участников любого Должника без предварительного письменного согласия Кредитора.
- (b) Снижение доли участия Контролирующего Лица в уставном капитале любого Должника (прямого или косвенного) до 50% (Пятидесяти процентов) (и ниже).
- (c) Утрата Контролирующим Лицом контроля в отношении любого Должника.

Для целей настоящего пункта (c) "**контроль**" означает право (в силу прямого или косвенного владения акциями (долями участия), по доверенности, на основании договора, в рамках агентских взаимоотношений или каким-либо иным образом):

- (i) подавать или контролировать подачу более чем половины максимального количества голосов, которые могут быть поданы на общем собрании акционеров (общем собрании участников) соответствующего лица;
- (ii) назначать или отстранять от должности всех или большинство членов совета директоров соответствующего лица; или
- (iii) отдавать распоряжения относительно операционной и финансовой политики соответствующего лица, которым обязаны следовать члены совета директоров или иные руководители соответствующего лица.

## 17.8 Несостоятельность

Возникновение любого из перечисленных ниже случаев или событий в отношении какого-либо Должника:

- (a) Должник отвечает признаку неплатежеспособности в соответствии с Законом о Банкротстве;
- (b) Должник отвечает признаку недостаточности имущества в соответствии с Законом о Банкротстве;
- (c) финансовое состояние Должника дает основания для принятия мер по предупреждению банкротства в соответствии с Законом о Банкротстве;
- (d) Должник начинает переговоры с одним или несколькими своими кредиторами о пересмотре сроков возврата любой своей задолженности из-за фактических или ожидаемых финансовых затруднений;
- (e) вводится мораторий на погашение требований кредиторов в отношении любой его задолженности;
- (f) в отношении него происходит любое иное событие или действие, в результате которого у какого-либо третьего лица появляется право подать заявление о его ликвидации или банкротстве, независимо от того, будет ли такое заявление принято к рассмотрению соответствующим компетентным государственным органом или нет; или

- (g) Должник отвечает любому иному признаку банкротства, установленному Законом о Банкротстве или иным законом, применимым к такому Должнику.

### **17.9 Процедуры несостоятельности**

Совершение одного из следующих действий в отношении любого Должника:

- (a) проведение санации и иных мер по предупреждению банкротства;
- (b) начало процедуры ликвидации или банкротства или назначение ликвидационной комиссии или аналогичного органа или должностного лица;
- (c) предъявление в суд заявления Должника о признании Должника банкротом;
- (d) предъявление в суд заявления какого-либо кредитора Должника о признании Должника банкротом или о ликвидации (или любой иной аналогичной процедуре), если арбитражный суд в течение тридцати календарных дней с даты вынесения определения о принятии заявления о признании Должника банкротом не выносит определения об отказе во введении наблюдения и оставлении заявления без рассмотрения, определения об отказе во введении наблюдения и прекращении производства по делу о банкротстве, определения о возвращении такого заявления, определения о прекращении производства по делу о банкротстве, решения об отказе в признании банкротом либо иного аналогичного судебного акта, результатом которого становится прекращение производства по делу о банкротстве или отказ в возбуждении такого производства;
- (e) введение наблюдения, внешнего управления, финансового оздоровления или конкурсного производства;
- (f) назначение временного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего или любого иного лица, выполняющего аналогичные функции;
- (g) созыв или объявление о намерении созыва собрания кредиторов с целью рассмотрения мирового соглашения;
- (h) инициирование любой иной процедуры банкротства, установленной Законом о Банкротстве;
- (i) обращение взыскания на любое Обременение, созданное в отношении каких-либо активов какого-либо Должника;
- (j) осуществление любых иных аналогичных процедур, предусмотренных законодательством о несостоятельности (банкротстве), применимом к соответствующему Должнику.

### **17.10 Принудительное изъятие или ограничения на распоряжение имуществом**

Арест, конфискация, иное принудительное изъятие имущества, приостановление или ограничение операций по счетам любого Должника.

### **17.11 Незаконность и недействительность**

- (a) Исполнение каким-либо Должником любых своих обязательств по Финансовым Документам становится не соответствующим законодательству.
- (b) Любой Финансовый Документ перестает быть действительными и имеющим юридическую силу.
- (c) Любой Финансовый Документ является незаключенным, в соответствии с правом, применимым к такому Финансовому Документу.

### **17.12 Отказ от исполнения или расторжение соглашений**

Какой-либо Должник заявляет о своем намерении расторгнуть какой-либо Финансовый Документ или совершает действия, направленные на оспаривание или расторжение какого-либо Финансового Документа, или отказывается от его исполнения.

### **17.13 Прекращение хозяйственной деятельности**

Любой Должник приостанавливает или прекращает (или предупреждает о приостановлении или прекращении) осуществление всей или существенной части своей хозяйственной деятельности.

### **17.14 Аудиторское заключение с оговоркой**

Аудиторы выдают заключение с оговоркой в отношении любой проверенной аудиторскими консолидированной финансовой отчетности какого-либо Должника.

### **17.15 Судебные и административные разбирательства**

Начало или возможность начала каких-либо судебных, административных, арбитражных или третейских разбирательств в отношении:

- (a) Финансовых Документов или сделок, предусмотренных Финансовыми Документами; или
- (b) в отношении какого-либо Должника или его активов,

на общую сумму, превышающую 300 000 (Триста тысяч) рублей или эквивалент этой суммы в иной валюте по курсу Центрального Банка (Банка России).

### **17.16 Лишение прав собственности**

Ограничение возможностей любого Должника осуществлять свою хозяйственную деятельность в результате лишения или ограничения прав собственности, национализации, реквизиции, конфискации, экспроприации или иного принудительного отчуждения имущества, запрета или иного вмешательства, совершаемого каким-либо государственным органом в отношении любого Должника (включая, среди прочего, освобождение от должности единоличного исполнительного органа, коллегиального исполнительного органа или любого другого органа управления любого Должника).

### **17.17 График реализации Проекта**

- (a) Внесение в проектную декларацию по Проекту изменений, касающихся изменения сроков и/или стоимости строительства Объекта, без предварительного согласования с Кредитором.
- (b) Отклонение от Графика Строительства Проекта, указанного в проектной декларации, более чем на 3 (Три) месяца согласно отчетности, предоставляемой Заемщиком ежеквартально в Контролирующий Орган.

### **17.18 Существенное Неблагоприятное Воздействие**

Возникновение любого события или обстоятельства, которое, по мнению Кредитора, оказывает или с разумной степенью вероятности может оказать Существенное Неблагоприятное Воздействие.

### **17.19 Смена Контроля**

Произошла Смена Контроля (без предварительного письменного согласия Кредитора).

## **18. Замена Сторон**

### **18.1 Уступка Заемщиком**

Заемщик не имеет права уступать свои права или передавать обязательства по Финансовым Документам без предварительного согласия Кредитора.

### **18.2 Уступка прав и передача обязательств Кредитором**

Кредитор имеет право уступать свои права или передавать обязательства по Финансовым Документам без предварительного согласия Заемщика.

### **18.3 Запрет на осуществление зачета Должниками**

Должник обязуется совершать любые платежи по Финансовым Документам без зачета каких-либо встречных однородных требований, которые Должник может иметь к Кредитору.

### **18.4 Валюта платежей**

Должник совершает все платежи по настоящему Договору в рублях.

## **19. Уведомления**

### **19.1 Письменная форма**

Любые сообщения, направляемые Сторонами по Финансовым Документам, должны составляться в письменной форме.

### **19.2 Адреса**

Адрес и номер факса (а также подразделение или должностное лицо, при наличии таковых, которым должно быть адресовано сообщение) каждой Стороны для направления сообщений и документов согласно Финансовым Документам или в связи с ними, приведены ниже

(a) **Для Заемщика:**

ООО «СК Стоун»

Адрес: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова,  
д.35, литер А, помещ.1-Н, комн.6

Факс номер: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Вниманию: \_\_\_\_\_

(b) **Для Кредитора:**

АО «Банк ДОМ.РФ»

Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Факс номер: (495) 775-57-40

- (c) Любая Сторона вправе изменить свои контактные данные, направив другой Стороне соответствующее предварительное уведомление не менее, чем за 5 (Пять) Рабочих Дней до таких изменений.
- (d) Если Сторона указывает конкретное подразделение или должностное лицо в качестве получателя сообщения, то сообщение не будет считаться направленным, если такой департамент или должностное лицо не указаны в качестве получателя.

### **19.3 Вручение уведомлений**

- (a) Все уведомления, заявления и иные письменные сообщения по настоящему Договору могут направляться с использованием следующих способов связи: по факсу, посредством почтовой связи (почтовое отправление (заказное или с объявленной ценностью) "с уведомлением о вручении", а в международном почтовом обмене "с уведомлением о получении"), с курьером или по Системе ДБО.
- (b) Любые уведомления, заявления и иные сообщения, направляемые по настоящему Договору какой-либо из его Сторон, направляются одновременно по факсу и/или по почте или с курьером и считаются полученными в наиболее раннюю из следующих дат:
- (i) при направлении по почте или с курьером – в момент фактической доставки по адресу, указанному в Статье 19.2, если иной адрес не был сообщен другой Стороной в порядке, предусмотренном Статьей 19.2;
  - (ii) при направлении по факсу – при отправке и получении подтверждения о получении текста сообщения по номеру факса, указанному в Статье 19.2, если иной номер факса не был сообщен другой Стороной в порядке, предусмотренном Статьей 19.2,

при этом в случае если днем фактического получения уведомления, заявления или иного письменного сообщения является день, который не является Рабочим Днем, или время после окончания Рабочего Дня в месте

получения, то сообщение считается полученным на следующий Рабочий День в данном месте.

- (с) При этом любые уведомления, заявления и иные сообщения, направленные Сторонам по настоящему Договору и иным Финансовым Документам, должны также направляться по электронной почте по адресу электронной почты, указанному в Статье 19.2, если иной адрес электронной почты не был сообщен какой-либо Стороной. При этом Стороны не обязаны направлять по электронной почте документы, предоставляемые в соответствии с Приложением 1, а также документы финансовой отчетности согласно Статье 14.1; все перечисленные выше документы должны быть предоставлены через средства сообщения, указанные в пункте (а) настоящей Статьи.
- (d) В дополнение к требованиям пункта (а) настоящей Статьи, любое сообщение или документ, который подлежит передаче Кредитору, будет считаться полученным Кредитором лишь при условии, если он помечен "вниманию" подразделения и (или) должностного лица, указанного выше (или любого заменяющего его подразделения или должностного лица, о котором Кредитор уведомит Заемщика в соответствии с условиями настоящего Договора).

#### **19.4 Язык**

Любое уведомление или сообщение, направляемое Стороной в связи с любым Финансовым Документом, должно быть составлено на русском языке. Во избежание сомнений, текст на русском языке может сопровождаться переводом на другой язык, при этом текст на русском языке имеет преимущественную силу.

#### **20. Частичная недействительность**

Если любое условие настоящего Договора является или становится незаконным, недействительным или не подлежащим принудительному исполнению, это не влияет на законность, действительность или возможность принудительного исполнения любого другого условия настоящего Договора.

#### **20.1 Изменения и отказ от прав**

- (а) Неосуществление или несвоевременное осуществление Стороной любого права, предусмотренного настоящим Договором, не является отказом Стороны от данного права и не препятствует осуществлению данного права в последующем. Единичное или частичное осуществление Кредитором своих прав, предоставленных ему Договором, не является основанием для прекращения иных прав, имеющих у Стороны в соответствии с Договором.
- (b) Все права, предусмотренные Договором, предоставлены в дополнение, а не в исключение каких-либо прав или средств правовой защиты, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Все отказы от прав или согласия, предоставленные по настоящему Договору, должны быть составлены в письменной форме и подписаны соответствующей Стороной.

## **21. Изменение договора**

- (a) Любое условие настоящего Договора может быть изменено письменным соглашением, подписанным Заемщиком и Кредитором, за исключением случаев, когда согласно условиям настоящего Договора допустимо изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке согласно:
  - (i) Статье 10; и
  - (ii) Статье 17.1 в части сокращения срока Кредита в силу требования о его досрочном погашении.
- (b) Существенное изменение обстоятельств, описанное в Статье 451 Гражданского Кодекса, не может служить основанием изменения или расторжения настоящего Договора по инициативе Заемщика.

## **22. Конфиденциальность**

### **22.1 Конфиденциальная Информация**

Кредитор соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении любой Конфиденциальной Информации и не раскрывать ее никаким третьим лицам, за исключением случаев, перечисленных в Статье 22.2 и Статье 23.3.

### **22.2 Раскрытие Конфиденциальной Информации**

Конфиденциальная Информация, составляющая в соответствии с законодательством банковскую тайну, раскрытию не подлежит, за исключением случаев, перечисленных в Статье 22.3, Кредитор вправе раскрывать Конфиденциальную Информацию, не являющуюся банковской тайной:

- (a) своим Аффилированным Лицам, профессиональным консультантам и аудиторам, Центральному Банку Российской Федерации, если лицо, которому предоставляется такая Конфиденциальная Информация, письменно информируется о ее конфиденциальном характере, при этом необходимость в таком информировании отсутствует, если ее получатель в силу своих профессиональных обязанностей обязан соблюдать конфиденциальность в отношении такой информации;
- (b) любым лицам:
  - (i) которым Кредитор передает (или намерен передать) любые свои права и/или обязательства по Финансовым Документам и, в каждом случае, также профессиональным консультантам Кредитора, при условии, что такие лица (за исключением профессиональных консультантов, которые в силу своих профессиональных обязанностей должны соблюдать конфиденциальность в отношении такой информации) принимают на себя обязательство по сохранению конфиденциальности в отношении Конфиденциальной Информации на условиях, предусмотренных настоящим Договором;
  - (ii) с которыми Кредитор заключает договор участия в Кредите или иную сделку, платежи по которой могут осуществляться со ссылкой на какие-либо Финансовые Документы и/или на Должника, и их

профессиональным консультантам, при условии, что такие лица (за исключением профессиональных консультантов, которые в силу своих профессиональных обязанностей должны соблюдать конфиденциальность в отношении такой информации) принимают на себя обязательство по сохранению конфиденциальности в отношении Конфиденциальной Информации на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

- (iii) указанным в запросе прокуратуры, суда, следственных органов, органа административного, банковского или валютного надзора (в том числе Центрального банка (Банка России)), налогового органа или иного государственного органа, действующих в пределах своей компетенции, установленной законодательством;
  - (iv) которые являются Стороной; или
  - (v) с согласия Заемщика или соответствующего Должника;
- (c) любому рейтинговому агентству (включая его профессиональных консультантов) для присвоения рейтинга Финансовым Документам и/или Должникам если рейтинговое агентство, которому предоставляется Конфиденциальная Информация, информируется о ее конфиденциальном характере; и
- (d) любому бюро кредитных историй в соответствии с Законом о Кредитных Историях.

### **22.3 Уведомление о раскрытии**

- (a) Кредитор настоящим информирует Заемщика о том, что сведения о Заемщике и настоящем Договоре, указанные в статье 4 Закона о Кредитных Историях, будут переданы в соответствующее бюро кредитных историй в соответствии с Законом о Кредитных Историях.
- (b) Заемщик уведомлен и согласен с предоставлением Кредитором в Министерство экономического развития Российской Федерации информации о целевом использовании кредитных средств, об операциях Заемщика, а также любой иной информации, запрошенной Министерством экономического развития Российской Федерации у Кредитора в рамках Постановления Правительства РФ от 30.12.2018 № 1764 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным в 2019 - 2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке».

### **22.4 Обязательства Должников**

Заемщик обязуется сохранять в конфиденциальности все условия Финансовых Документов, за исключением раскрытия этой информации:

- (a) банку, через который осуществляются расчеты по Договору;
- (b) своим акционерам/участникам;
- (c) по запросу прокуратуры, суда, следственных органов, органа административного, банковского или валютного надзора, налогового

органа или иного государственного органа, действующих в пределах своей компетенции, установленной законодательством; или

(d) с согласия Кредитора.

## **22.5 Длящиеся обязательства**

Положения, изложенные в настоящей Статье 22, остаются в силе и продолжают являться юридически обязывающими для каждой Стороны в течение двенадцати месяцев с даты, в которую все суммы, подлежащие уплате Заемщиком в соответствии с настоящим Договором, будут полностью выплачены.

## **23. Применимое право**

Настоящий Договор, а также права и обязанности Сторон, возникающие на основании настоящего Договора, регулируются законодательством Российской Федерации и подлежат толкованию в соответствии с ним.

## **24. Разрешение споров**

(a) В случае возникновения любого спора в связи с настоящим Договором, в том числе относительно толкования его положений, его существования, действительности или прекращения (далее – **Спор**), такой Спор рассматривается Арбитражным судом города Москвы.

(b) Если по какому-либо Спору в соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязательно досудебное урегулирование до передачи спора на разрешение арбитражным судом, Сторона до обращения в суд предъявляет соответствующим Сторонам претензию в письменной форме.

(c) Если на претензию не получен ответ или Стороны не пришли к соглашению о разрешении Спора в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня, когда претензия считается полученной в соответствии со Статьей 19, Сторона, предъявившая претензию, вправе передать Спор на разрешение суда в соответствии с пунктом (a) настоящей Статьи.

## **25. Обстоятельства непреодолимой силы**

В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса исполнение Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору не прекращается и не может быть отсрочено вследствие непреодолимой силы.

## **26. Антикоррупционная оговорка**

**26.1** Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов.

**26.2** Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим

подкупом.

**26.3** Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

**26.4** В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений Статей 26.1-26.3, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений Статей 26.1-26.3 другой Стороной, её работниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, незаконное вознаграждение, злоупотребление полномочиями, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем. После получения письменного уведомления Сторона, в адрес которой оно направлено, направляет подтверждение, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения письменного уведомления.

## **27. Подписание**

Настоящий Договор подписывается Сторонами в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу в виде одного документа.

Настоящий Договор заключен в дату, указанную в начале настоящего Договора.

## Приложение 1

### Условия для получения Кредита

#### **Часть 1 Условия, выполняемые до первой Даты Выборки, но не позднее «31» марта 2020г.**

- (a) Предоставление Заемщиком в Банк оригинала настоящего Договора, надлежащим образом подписанный каждой его стороной.
- (b) Предоставление Заемщиком в Банк оригинала каждого Договора по Обеспечению, кроме Договоров Ипотеки, в соответствии с которыми в залог передаются (1) права собственности на непроданные после ввода в эксплуатацию Площади Объекта и (2) права аренды земельного участка под размещение машиномест, указанного в пункте (d) термина «Договор Ипотеки» Статьи 1.1 Договора.
- (c) Предоставление Заемщиком в Банк оригинала Договора Ипотеки со штампом регистрирующего органа.
- (d) Внесение записи о залоге долей в уставном капитале Застройщика в ЕГРЮЛ в пользу Банка после нотариального удостоверения Договоров Залога Доли.
- (e) Предоставление Заемщиком документов, подтверждающих отсутствие не связанной с реализацией объектов, финансируемых Банком, задолженности перед третьими лицами, либо погашение данной задолженности или субординация, путем новации задолженности в векселя Заемщика, со сроком погашения по предъявлению, но в любом случае превышающим дату полного погашения Договора не менее чем на 6 месяцев, с передачей указанных векселей в залог (заклад) Банку.
- (f) Предоставление квартирографии Объекта 1, Объекта 2 и Объекта 3, с учетом приведения в соответствие данных в части общей площади жилых и коммерческих помещений в квартирографии в соответствие с исходно-разрешительной документацией, и реестра продаж (по состоянию на первую Дату Выборки) жилых и нежилых помещений, реализуемых в рамках Объекта 1, Объекта 2 и Объекта 3, по форме, согласованной с Банком.
- (g) Предоставление Заемщиком в Банк не менее одного зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с требованиями Законом о Долевом Строительстве, в отношении Площадей Объекта с условиями оплаты цены договора, указанными в пункте (c) Статьи 16.21 Договора.
- (h) Открытие Заемщиком и Поручителями – юридическими лицами расчетных счетов в Банке и предоставление своего согласия, а также права на списание без дополнительного распоряжения денежных средств (срочной, просроченной задолженности, процентов и/или иных, предусмотренных Договором / Договором Поручительства платежей и неустоек) с Расчетных Счетов Заемщика и Поручителей – юридических лиц с расчетных счетов в Банке.
- (i) Заемщик обязан заключить Договор о Банковском Сопровождении и открыть ОБС в Банке до первой Даты Выборки в рамках Договора, а также обеспечить открытие контрагентом Заемщика ОБС в Банке не позднее Даты Выборки, в

пользу которого осуществляется платеж (за исключением Разрешенных Операций).

- (j) Предоставление в Банк Надлежащим Образом Заверенных Копий следующих документов, подтверждающих надлежащее исполнение Договора Аренды:
  - (i) документы, подтверждающие отсутствие задолженности по арендной плате и иным платежам, предусмотренным в адрес арендодателя Договором Аренды (платежные поручения, акты сверки задолженности);
  - (ii) письмо арендодателя об отсутствии претензий к Застройщику по исполнению Договора аренды.
  
- (k) Предоставление в Банк Надлежащим Образом Заверенных Копий следующих документов:
  - (i) Утвержденные правила землепользования и застройки соответствующего поселения со всеми Приложениями (ссылки на сайты соответствующего муниципального образования и ФГИС ТП в сети Интернет);
  - (ii) Градостроительный план Земельного Участка, предоставленный Застройщиком в уполномоченный орган для целей получения Разрешения на Строительство (при условии отсутствия в ЕИСЖС);
  - (iii) Проектная документация, согласованная/направленная на согласование Государственной экспертизой. Разделы:
    - 2 «Схема планировочной организации земельного участка»
    - 3 «Архитектурные решения»
    - 6 «Проект организации строительства»
  - (iv) Положительное заключение государственной экспертизы либо (в случаях, допускаемых законодательством) негосударственной экспертизы о результатах инженерных изысканий и проектной документации в отношении строящегося объекта недвижимости (включая положительное заключение относительно изменений проектной документации). В случае негосударственной экспертизы – предоставить свидетельство об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации (при условии отсутствия в ЕИСЖС);
  - (v) Разрешение на Строительство Объекта недвижимости (включая документы о пролонгации срока его действия) – при условии отсутствия в ЕИСЖС.
  - (vi) Проектная декларация Застройщика, опубликованная размещенная и (или) предоставленная в соответствии с Законом о Долевом Строительстве – при условии отсутствия в ЕИСЖС.
  
- (l) Предоставление Надлежащим Образом Заверенных Копий документов, подтверждающих вложение Заемщиком собственных средств в Проект, отдельно по каждому из Лимитов Кредитования:

- (i) до первой Даты Выборки по Лимиту Кредитования 1 - в размере: не менее 23 834 578 (Двадцать три миллиона восемьсот тридцать четыре тысячи пятьсот семьдесят восемь) рублей за счет Собственных Средств (без учета средств на оплату договора купли-продажи Земельного Участка, в случае его выкупа и перехода права собственности к Застройщику) Заемщика/заемных средств Группы Компаний/средств Группы Компаний (за исключением средств, полученных от реализации Площадей Объектов);
- (ii) до первой Даты Выборки по Лимиту Кредитования 2 - в размере: не менее 43 803 192 (Сорок три миллиона восемьсот три тысячи сто девяносто два) рубля за счет Собственных Средств (без учета средств на оплату договора купли-продажи Земельного Участка, в случае его выкупа и перехода права собственности к Застройщику) Заемщика/заемных средств Группы Компаний/ средств Группы Компаний (за исключением средств, полученных от реализации Площадей Объектов);
- (iii) до первой Даты Выборки по Лимиту Кредитования 3 - в размере: не менее 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей за счет Собственных Средств (без учета средств на оплату договора купли-продажи Земельного Участка, в случае его выкупа и перехода права собственности к Застройщику) Заемщика/заемных средств Группы Компаний/средств Группы Компаний (за исключением средств, полученных от реализации Площадей Объектов);
- (m) Предоставление в Банк Надлежащим Образом Заверенной Копии Договора (полиса) страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков и Договора (полиса) страхования гражданской ответственности Застройщика.
- (n) Субординация действующих на первую Дату Выборки по Договору, целевых займов от акционеров/участников, а также от иных лиц, путем новации задолженности по займам в векселя Заемщика, со сроком погашения по предъявлению, но в любом случае превышающим дату полного погашения кредита не менее чем на 6 (Шесть) месяцев, с передачей указанных векселей в залог (заклад) Банку.
- (o) Предоставление Надлежащим Образом Заверенных Копий следующих документов:
  - (i) Проектной документации с технико-экономическими показателями, соответствующими положительному заключению экспертизы проектной документации и разрешению на строительство;
  - (ii) Информации о наличии у ООО «Технопарк №1» необходимых свободных мощностей для технологического присоединения объекта к сетям теплоснабжения;
  - (iii) Технических условий на электроснабжение жилых домов, а также информацию о наличии необходимых свободных мощностей для технологического присоединения объекта к сетям электроснабжения;
  - (iv) Технических условий на присоединение к ливневой канализации жилых домов, а также информацию о наличии необходимых

- свободных мощностей для технологического присоединения объекта к ливневой канализации;
- (v) Договоров на технологическое присоединение к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения с необходимым лимитом нагрузок;
  - (vi) Согласований/ТУ на вынос/подтверждение размещения объектов строительства за пределами установленных зон (зона газораспределительных сетей, зона водопроводных сетей, зона допустимых расстояний от объектов газоснабжения, зона воздушных линий электропередач);
  - (vii) Актуализированных ССР, реестра платежей, реестра актов выполненных работ, реестра заключенных договоров, акта сверки с Генеральным Подрядчиком, графика финансирования, Графика Строительства, подтверждающих документов по понесенным затратам (договоры (с приложениями и изменениями), акты выполненных работ, счета, платежные поручения);
  - (viii) Договора на осуществление функций Технического Заказчика (включая строительный контроль), актуальной выписки из реестра членов СРО, с уровнем ответственности, соответствующим стоимости договоров, заключаемых с Генеральным Подрядчиком и генеральным проектировщиком, информации об опыте выполнения аналогичных работ;
  - (ix) Предоставление Заемщиком Надлежащим Образом Заверенной копии подписанного Договора Генерального Подряда.
  - (x) Выписки из реестра членов СРО в отношении Генерального Подрядчика (уровень ответственности, соответствующий стоимости Договора Генерального Подряда), справку об опыте;
  - (xi) Актуализированного на первую Дату Выборки акта сверки с Генеральным подрядчиком;
  - (xii) Договора на разработку проектной документации;
  - (xiii) Выписки из реестра членов СРО в отношении проектной организации, с уровнем ответственности, соответствующим стоимости договора на разработку проектной документации.
- (p) Предоставление Заемщиком Надлежащим Образом Заверенных Копий:
- (i) всех приложений и дополнительных соглашений к Договору Аренды;
  - (ii) соглашения о разделе земельного участка с кадастровым номером 78:42:18322Б:33;
  - (iii) межевого плана Земельного Участка.
- (q) Предоставление Заемщиком Банку Надлежащим Образом Заверенных Копий письма уполномоченного органа власти об отсутствии красных линий в границах Земельного Участка, полученного не ранее чем за месяц до даты предоставления, или решения уполномоченного органа власти об отмене красных линий.

- (r) Предоставление Застройщиком на экспертизу Банку заверенной уполномоченным органом копии разработанной документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Газопровод от ГРС «Шоссейная-2» до ГРС «Южная ТЭЦ» и «Газопровод высокого давления от 2-ой Восточной магистрали до промзоны «Шушары».
- (s) Предоставление Заемщиком Банку Надлежащим Образом Заверенных Копий следующих документов:
  - (i) письма Росавиации с указанием следующей информации:
    - A. количества и наименования аэродромов, в приаэродромной зоне которых будет расположен Объект;
    - B. ведомственной принадлежности указанных аэродромов (гражданской авиации, государственной авиации, экспериментальной авиации);
    - C. наличия / отсутствия установленных приаэродромных территорий, в пределах полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон указанных аэродромов;
  - (ii) согласования строительства Объекта со стороны:
    - A. собственника / эксплуатанта аэродрома / уполномоченной организации (в зависимости от ведомственной принадлежности аэродрома);
    - B. уполномоченного органа Роспотребнадзора.
- (t) Предоставление Заемщиком информации/документов, подтверждающих:
  - (i) что фактическое расположение Объекта планируется за пределами границ охранных зон инженерных сетей, и/или
  - (ii) перенос инженерных сетей, и/или, при необходимости,
  - (iii) согласие уполномоченного органа/ сетевой организации на возведение Объекта.
- (u) Расторжение Договора Долевого Участия от 27.08.2018 № Л329-1/13 и Договоров Долевого Участия, заключенных с ООО «СТ ДОМ» (ИНН 7807065070).
- (v) Предоставление разъяснений органа, выдавшего Разрешения на Строительство, о возможности строительства и поэтапного ввода Объектов, входящих в Жилой комплекс «Полёт», в нарушение последовательности этапов, указанных в Разрешении на Строительство, и самостоятельного разделения возводимых Объектов, входящих в Жилой комплекс «Полёт», на отдельные этапы.
- (w) Предоставление Залогодателем 3 полиса страхования передаваемых в залог объектов недвижимости, в пункте (с) термина «Договор Ипотеки» Статьи 1.1. Договора, в страховой организации, отвечающей требованиям Банка к страховым организациям и условиям оказания страховых услуг, на сумму не ниже залоговой стоимости с назначением Банка выгодоприобретателем по данному договору страхования на срок 12 (Двенадцать) месяцев. Указанные в настоящем пункте договор страхования не должен предусматривать франшизу.

## **Часть 2 Документы, предоставляемые для каждой выдачи Кредита:**

- (a) Отсутствие исковых требований, предъявленных к Заемщику (в которых Заемщик выступает в качестве ответчика), в т. ч. удовлетворенных судом и не исполненных Заемщиком, а также суммы налоговых недоимок (подтверждаются на основании справки из ИФНС об отсутствии задолженности; срок действия –30 календарных дней), совокупная сумма которых превышает 300 000 (Триста тысяч) рублей.
- (b) Предоставление Заявления Заемщика на предоставление кредита с указанием цели использования, в том числе соответствующей статьи Бюджета Проекта, подписанного уполномоченным лицом Заемщика.
- (c) Предоставление Заемщиком Надлежащим Образом Заверенных Копий документов, подтверждающих целевое использование кредитных средств (договоров, актов о приемке выполненных работ/оказанных услуг (в т.ч. по форме КС-2 / КС-3, если применимо) / поставки оборудования /материалов / иных товарно-материальных ценностей, счетов и иных необходимых документов, по форме и содержанию удовлетворяющих Банк).
- (d) В любой момент времени размер авансов, выданных Заемщиком своим подрядчикам на осуществление работ по Проекту и не погашенных суммами предоставленных актов выполненных работ/услуг либо актами приема-передачи оборудования, не может превышать:
  - (i) 30% (Тридцать процентов) от суммы договора, по которому выплачивается аванс (кроме случаев, специально согласованных с Банком);
  - (ii) совокупно по всем договорам – 20% (Двадцать процентов) от суммы Лимита Кредитования по Договору.

**Приложение 2**  
**Форма Заявки на Выборку**

Отправитель: [наименование Заемщика]

Получатель: [наименование Кредитора]

Дата: [•]

Уважаемые господа,

**Кредитный договор на сумму [•]**  
**от [•] г. (далее - "Договор")**

1. Мы ссылаемся на Договор. Термины, определение которых приведено в Договоре, имеют то же значение в настоящей Заявке на Выборку, если им не дается иное значение в настоящей Заявке на Выборку.
2. Мы просим предоставить Кредит на следующих условиях:

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Дата Выборки:   | [•] |
| Валюта Кредита: | [•] |
| Сумма:          | [•] |
3. Мы подтверждаем, что на дату настоящей Заявки на Выборку [выполнено каждое Первоначальное Условие, указанное в Статье 4.1 и]<sup>1</sup> все заверения об обстоятельствах, перечисленные в Статье 13, являются верными.
4. Средства по настоящему Кредиту должны быть переведены на [указать счет].
5. Настоящая Заявка на Выборку является безотзывной.

С уважением,

.....

уполномоченный представитель

[наименование Заемщика]

---

<sup>1</sup> Включить текст в квадратных скобках только в первую Заявку на Выборку.

**Подписи сторон**

**Заемщик**

**ООО «СК Стоун»**

Местонахождение и почтовый адрес:  
198255, город Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова,  
дом 35, литер А, помещение 1-Н комн.6  
ИНН 7805586461 КПП 780501001  
р/с 40702810800590100047  
в АО «Банк ДОМ.РФ»

*Анна*



Подпись:

Ф.И.О.: Калагина Анна Викторовна  
Должность: Генеральный директор  
М.П.

**Кредитор**

**АО «Банк ДОМ.РФ»**

Местонахождение и почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.  
тел. (495) 775-86-86

ИНН 7725038124, КПП 770401001

к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу  
БИК 044525266

*Юлия*

Подпись:

Ф.И.О.: Красикова Юлия Юрьевна  
Представитель по доверенности  
АО «Банк ДОМ.РФ»  
М.П.



Я, Жованева И.А., Руководитель направления  
подразделения корпоративные продажи,  
удостоверяю подпись Генерального директора  
ООО "СК Стоун" А.В. Калашиной  
\_\_\_\_\_ 06 марта 2020



Представитель по доверенности  
АО «Банк ДОМ.РФ»  
О.Ю.Ю. Красикова

Принято и скреплено печатью \_\_\_\_\_ ) листа (-ов)

Генеральный директор  
ООО "СК Стоун"  
*А.В. Калашиной*

