

# **КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

**№ 19/20**

**между**

**Банком ВТБ  
(публичное акционерное общество)**

**и**

**Обществом с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ОСТ-строй»**

**г. Санкт-Петербург**

**Банк ВТБ (ПАО)**

**Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**, генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации № 1000, далее именуемый «Кредитор» или «Банк», в лице Управляющего бизнес-группой - директора Дополнительного офиса «Меридиан» Филиала ОПЕРУ Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в Санкт-Петербурге Голованова Василия Вячеславовича, действующего на основании доверенности № 350000/608-ДН, удостоверенной нотариусом города Москвы Рябовым Р.В. 15 февраля 2019 года и зарегистрированной в реестре за № 77/660-н/77-2019-4-398, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй»**, далее именуемое «Заемщик», в лице Генерального директора Горчакова Сергея Валентиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее кредитное соглашение (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Соглашения нижеперечисленные термины имеют следующее значение:

**«Законодательство»** – законы и иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации, в том числе нормативные правовые акты уполномоченных государственных органов, Центрального банка Российской Федерации, международные договоры, действующие в Российской Федерации.

**«Заявление»** – заявление Заемщика Кредитору на получение Кредита в соответствии с условиями Соглашения, составленное Заемщиком по форме, указанной в Приложении №1 к Соглашению.

**«Комиссия за обязательство»** – вознаграждение, начисляемое на неиспользованную сумму Лимита выдачи и уплачиваемое Заемщиком в соответствии с условиями Соглашения за оказание услуги по предоставлению Заемщику возможности по истечении Стандартного срока предоставления Кредитов получить Кредит/Кредиты в порядке и на условиях, предусмотренных Соглашением, по мере возникновения у Заемщика потребности в получении денежных средств.

**«Кредит/Кредиты»** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях, предусмотренных Соглашением.

**«Кредитная линия»** – совокупность Кредитов, которую Заемщик вправе получить в течение Общего срока предоставления Кредитов в соответствии с условиями Соглашения при условии соблюдения Лимита выдачи.

**«Лимит выдачи»** – указанная в пункте 3.1. Соглашения общая максимальная сумма всех Кредитов, которые могут быть получены Заемщиком в соответствии с условиями Соглашения.

**«Общий срок предоставления Кредитов»** – период времени, указанный в пункте 5.1. Соглашения, по истечении которого Заемщик утрачивает право на получение Кредитов.

**«Основной долг»** – на любую дату действия Соглашения предоставленная и непогашенная сумма Кредита/Кредитов, в том числе не погашенная в установленный Соглашением срок.

**«Просроченная задолженность»** – денежное обязательство, не исполненное Заемщиком в срок, предусмотренный Соглашением, в том числе при возникновении обстоятельств, указанных в пункте 12.4. Соглашения.

**«Рабочий день»** – рабочий день по Законодательству, в который кредитные организации Российской Федерации открыты для совершения банковских операций.

**«Расчетный счет (Расчетные счета)»** – расчетный счет (расчетные счета) Заемщика в валюте Российской Федерации № 40702810968800000488, № 40702810268800000489, №40702810668800000623, открытый (открытые) им в Банке.

**«Расчетный счет в иностранной валюте (Расчетные счета в иностранной валюте)»** – расчетный счет в иностранной валюте (расчетные счета в иностранной валюте) Заемщика, открытый (открытые) им в Банке.

**«Стандартный срок предоставления Кредитов»** – период времени, указанный в пункте 6.6 Соглашения, в течение которого Кредиты предоставляются без начисления Комиссии за обязательство.

**«Дистанционное банковское обслуживание»** - услуга, предоставляемая Банком Заемщику, с использованием сервисов Системы Дистанционного банковского обслуживания, предусматривающая обмен информацией между Банком и Заемщиком путем приема и передачи Электронных документов в соответствии с заключенным между Сторонами договором.

**«Система Дистанционного банковского обслуживания»** - совокупность программных и технических средств, используемых с целью предоставления Заемщику услуги «Дистанционное банковское обслуживание» в соответствии с заключенным между Сторонами договором.

**«Электронный документ»** - документированная информация, предоставленная в электронной форме, подписанная электронной подписью и имеющая равную юридическую силу с аналогичным документом на бумажном носителе, подписанным собственноручными подписями уполномоченных лиц и заверенным (при необходимости) оттиском печати (при ее наличии).

**«Проект»** – строительство Объекта недвижимости.

**«Объект недвижимости»** – многоквартирный жилой дом №8, строящийся в соответствии с Разрешением на строительство №39-RU39518000-378-2019 от 16.10.2019г. (или выданным взамен указанного) на Земельном участке, в состав которого входят объекты долевого строительства.

**«Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым № 39:17:000000:907, площадью 3322 +/- 20 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская обл., Светлогорский р-н, г. Светлогорск, ул. Яблоневая, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости.

**«Федеральный закон № 214-ФЗ»** – Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с учетом изменений и дополнений в него, а также Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 27.06.2019 N 151-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", с учетом изменений и дополнений в них.

**«Счет эскроу/ Счета эскроу»** - счета эскроу в рублях РФ, открываемые участниками долевого строительства в Банке, являющимся уполномоченным банком (эскроу-агентом), для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от владельца счета-участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве в отношении Объекта недвижимости в рамках Проекта и перечисления эскроу-агентом таких средств в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и условиями Соглашения, заключенного с Банком.

**«График выполнения работ по строительству»** – согласованный Банком график выполнения работ по строительству и вводу в эксплуатацию Объекта недвижимости в рамках Проекта, оформляемый в качестве приложения к Соглашению.

**«Смета финансирования затрат»** – согласованная Банком смета финансирования затрат по Проекту, оформляемая в качестве приложения к Соглашению.

**«Застройщик»** – Заемщик.

**«Бюджет Проекта»** - совокупность стоимости затрат, связанных со строительством, и затрат заказчика – застройщика, не увеличивающих стоимость капитального строительства. Бюджет Проекта подтверждается Банком в Смете финансирования затрат и не должен превышать 153 394 000 (Сто пятьдесят три миллиона триста девяносто четыре тысячи) рублей РФ (в т.ч. стоимость прав на Земельный участок в сумме 12 121 177 (Двенадцать миллионов сто двадцать одна тысяча сто семьдесят семь) рублей РФ).

**«Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости»** – до 30.09.2021г.

**«Расчетный счет Застройщика»** – банковский счет Заемщика в валюте Российской Федерации № 40702810968800000488, открытый им в Банке, через который осуществляются расчеты по реализации и финансированию Объекта недвижимости в рамках Проекта, и все расчеты, связанные со строительством (созданием) Объекта недвижимости в рамках Проекта, с условием предоставления Банку заранее данного Банку акцепта на списание денежных средств в пользу Банка в соответствии с условиями Соглашения, заключенного между Заемщиком и Банком, в целях финансирования строительства Проекта, на период до полного погашения обязательств Застройщика перед Банком по Соглашению.

**«Базовая ставка отчислений в Фонд страхования вкладов для физических лиц (СтССВ\_ФЛ)»** – базовая ставка отчислений в Фонд страхования вкладов для физических лиц, за исключением физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, приведенная к процентам годовых. Значение Базовой ставки отчислений в Фонд страхования вкладов для физических лиц определяется решением Совета директоров Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» и публикуется на официальном сайте Агентства ([www.asv.org.ru](http://www.asv.org.ru)) в разделе «Для Банков/Документы и материалы/Об установлении ставок страховых взносов», либо в «Вестнике Банка России», либо в «Российской газете».

**«Базовая ставка отчислений в Фонд страхования вкладов для МСП (СтССВ\_МСП)»** – базовая ставка отчислений в Фонд страхования вкладов для физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, или для юридических лиц, отнесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации к малым предприятиям, сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приведенная к процентам годовых. Значение Базовой ставки отчислений в Фонд страхования вкладов для МСП определяется решением Совета директоров Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» и публикуется на официальном сайте Агентства ([www.asv.org.ru](http://www.asv.org.ru)) в разделе «Для Банков/Участие в ССВ/Об установлении ставок страховых взносов», либо в «Вестнике Банка России», либо в «Российской газете».

**«Базовая ставка отчислений в Фонд страхования вкладов средняя (СтССВср)»** – средневзвешенное значение базовой ставки отчислений в Фонд страхования вкладов, приведенное к процентам годовых.

При расчете Текущей ставки кредитования и ее компонент применяется значение Базовой ставки отчислений в Фонд страхования вкладов средняя, действующей на дату расчета Текущей ставки кредитования, определяемой в соответствии с пунктом 6.1 Соглашения.

**«Текущая ставка кредитования (СтКрТек)»** – ставка кредитования, по которой начисляются проценты за пользование Кредитом. Размер Текущей ставки кредитования рассчитывается согласно формуле, указанной в пункте 6.1 Соглашения, и может изменяться в течение периода кредитования, в зависимости от размера денежных средств на Счетах эскроу.

**«Минимальная ставка кредитования (СтКрМин)»** - ставка кредитования, ограничивающая минимально возможное значение Текущей ставки кредитования.

**«ФОР\_ФЛ»** – установленный Банком России норматив обязательных резервов по обязательствам перед физическими лицами для банков с универсальной лицензией. Значение ФОР\_ФЛ публикуется на официальном сайте Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) в разделе «Обязательные резервные требования». В целях расчета ставок и их компонент применяется значение величины ФОР\_ФЛ, действующей на дату расчета соответствующих ставок и их компонентов.

**«ФОР\_ЮЛ»** – установленный Банком России норматив обязательных резервов по долгосрочным обязательствам перед юридическими лицами для банков с универсальной лицензией. Значение ФОР\_ЮЛ публикуется на официальном сайте Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) в разделе «Обязательные резервные требования». В целях расчета ставок и их компонент применяется значение величины ФОР\_ЮЛ, действующей на дату расчета соответствующих ставок и их компонентов.

**«ФОРср»** – средневзвешенное значение норматива обязательных резервов по обязательствам перед физическими лицами и юридическими лицами. ФОРср рассчитывается согласно формуле, указанной в пункте 6.1 Соглашения.

При расчете Текущей ставки кредитования и ее компонент применяется значение ФОРср, действующее на дату расчета Текущей ставки кредитования, определяемое в соответствии с пунктом 6.1 Соглашения.

**«Ключевая ставка (КС)»** – ключевая ставка Банка России, определяемая на основании информации, указанной на официальном сайте Банка России в сети Интернет (на сайте [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) или ином официальном сайте Банка России в случае его изменения) на ежедневной основе. Если Ключевая ставка упразднена и/или более не используется Банком России для определения ценовых условий предоставления финансирования кредитным организациям Российской Федерации, применяется аналогичная ставка, устанавливаемая Банком России для ценообразования операций финансирования посредством сделок репо и/или под залог нерыночных активов в зависимости от того, какая ставка выше, а при отсутствии такого индикатора, применяется Ключевая ставка, зафиксированная на дату, предшествующую дате отмены Ключевой ставки.

**«Расчетный период»** – календарный период, на дату начала которого рассчитывается и в течение которого применяется Текущая ставка кредитования и иные показатели. **Расчетный период** устанавливается сроком один месяц.

**«Первый Расчетный период»** начинается в дату заключения Соглашения и заканчивается в последний день календарного месяца, в котором было заключено Соглашение. Очередной **Расчетный период** начинается на следующий день, следующий за последним днем предыдущего Расчетного периода.

**«ЕГРН»** - Единый государственный реестр недвижимости.

**«ЕГРЮЛ»** - Единый государственный реестр юридических лиц.

**«Условия субординации»** – требования к займам, полученным / получаемым Заемщиком:

о срок возврата суммы займа превышает срок окончательного погашения кредитов по Соглашению не менее, чем на 6 месяцев;

о предусмотрено условие об отсрочке по уплате процентов по договору займа до даты истечения срока возврата суммы займа;

о предусмотрено условие о запрете на досрочный возврат суммы займа и процентов;

о предусмотрено условие о том, что объекты недвижимости, возникшие (построенные) в результате завершения строительства Объекта недвижимости на Земельном участке, не будут находиться в залоге в пользу займодавцев.

**«Собственные средства»** – денежные средства Заемщика, вложенные в Проект, полученные из следующих источников:

о собственный капитал Заемщика;

о текущая задолженность Заемщика по целевым займам, полученным от третьих лиц для финансирования затрат по Проекту, соответствующим Условиям субординации.

1.2. При использовании терминов, указанных в Соглашении в единственном или множественном числе, их значение не будет меняться, за исключением тех случаев, когда из контекста следует иное понимание.

## 2. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

2.1. Кредитор обязуется открыть Кредитную линию и предоставить Заемщику Кредиты в размере и на условиях, указанных в Соглашении, а Заемщик обязуется возвратить Кредиты, уплатить проценты по Кредитам и исполнить иные обязательства, предусмотренные Соглашением.

## 3. СУММА И ЦЕЛЬ КРЕДИТНОЙ ЛИНИИ

3.1. Лимит выдачи по Кредитной линии: **130 384 900 (Сто тридцать миллионов триста восемьдесят четыре тысячи девятьсот) рублей РФ.**

3.2. Цель Кредитной линии: финансирование строительства Объекта недвижимости, а также иных затрат, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона №214-ФЗ в редакции, применимой к Заемщику с учетом даты выдачи разрешения на строительство Объекта недвижимости, с выдачей средств на Расчетный счет Застройщика.

Использование Кредитной линии Заемщиком на цели иные, чем это определено в Соглашении, не допускается. За счет Кредита/Кредитов не могут быть оплачены проценты, комиссии, вознаграждения Банка и расходы Заемщика по Соглашению.

#### 4. ОТЛАГАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Обязанность Кредитора по предоставлению Кредитов возникает после выполнения (соблюдения) Заемщиком в течение Общего срока предоставления Кредитов нижеперечисленных условий и в случае, если не наступят обстоятельства, указанные в пункте 12.4. Соглашения.

4.1.1. Заемщик предоставит Кредитору оригиналы или нотариально удостоверенные копии следующих документов, по форме и содержанию соответствующих требованиям Законодательства:

а) карточки с образцами подписей уполномоченных лиц и оттиска печати Заемщика (при ее наличии);

б) доверенностей на лиц, которые будут подписывать Заявление (указанное требование не распространяется на лиц, которым данные полномочия предоставлены в соответствии с уставом Заемщика, а также на лиц, подписывающих от имени Заемщика настоящее Соглашение).

4.1.2. Заемщик предоставит приемлемые для Кредитора документы, в соответствии с которыми может быть определено, проконтролировано и подтверждено использование Заемщиком Кредита/Кредитов на цели, определенные Соглашением.

Допускается передача Заемщиком в Банк документов, в соответствии с которыми может быть определено, проконтролировано и подтверждено использование Заемщиком Кредита на цели, определенные Соглашением, в виде Электронного документа в рамках Системы Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лиц, подписывающих такие документы.

4.1.3. Кредитные средства предоставляются после подтверждения Банком, сроков и стоимости строительства по Проекту в следующем порядке:

В случае осуществления надзора Банком, кредитные средства предоставляются после подготовки заключения Банком, подтверждающего в том числе:

- Бюджет Проекта в размере не более приведенных ниже значений;
- График выполнения работ по строительству и сроки строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее приведенных ниже значений;
- достаточность документации, в т.ч. исходно-разрешительной и разрешительной документации, для строительства Объекта недвижимости в рамках Проекта;
- объем профинансированных работ / вложенных Собственных средств по Проекту (в денежном выражении), на дату составления заключения не менее приведенных ниже значений (с учетом стоимости прав на Земельный участок):

Бюджет Проекта, руб.	Вложенные Собственные средства, руб.	Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию
153 394 000	23 009 100	30.09.2021г.

При этом дата, на которую проанализированы вышеуказанные данные заключения Банка, должна быть не ранее 90 (Девяносто) календарных дней до даты заключения Соглашения.

4.1.4. Кредитные средства предоставляются после наступления последнего из следующих событий:

- Заемщиком предоставлена справка на дату первой выдачи кредитных средств в рамках Соглашения об отсутствии счетов эскроу по Проекту, открытых в других банках (только для первого Кредита по Кредитной линии);
- заключения договоров поручительства с Поручителями, указанными в подпунктах г) - ж) пункта 10.1 Соглашения;
- получение Банком документов, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки в пользу Банка на недвижимое имущество, передаваемое в залог Банку по договору об ипотеке, заключенному в соответствии с подпунктом а) пункта 10.1 Соглашения (сведений из ЕГРН и договора ипотеки с отметкой о государственной регистрации ипотеки);
- получения Банком документов, подтверждающих внесение в ЕГРЮЛ сведений о залоге 100 (Сто) % долей в уставном капитале Заемщика и регистрацию такого залога в пользу Банка на

основании договоров залога, заключенных в соответствии с подпунктом в) пункта 10.1 Соглашения;

- размещения проектной декларации по Проекту, с указанием в проектной декларации обязательных данных/информации в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ, с учетом привлечения денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве через Счета эскроу в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф);

- размещения заключения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ о соответствии Заемщика, как Застройщика, и проектной декларации по Проекту требованиям, предусмотренным пунктами 1, 2 - 6, 8 части 2 статьи 3 и статьями 20 и 21 Федерального закона №214-ФЗ в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф);

- получение Банком:

○ справки Заемщика обо всех действующих на момент заключения Соглашения займах и надлежащим образом заверенных Заемщиком копий документов, подтверждающих по вышеуказанным займам выполнение Условий субординации;

○ справки Заемщика об отсутствии на момент заключения Соглашения выпущенных Заемщиком собственных векселей;

- заключение дополнительного соглашения к Соглашению с целью включения в него Графика выполнения работ по строительству и Сметы финансирования затрат по Проекту (в случае, если График выполнения работ по строительству и Смета финансирования затрат по Проекту не были включены сразу в Соглашение);

- получение Банком документов, подтверждающих страхование строительно-монтажных рисков на весь срок строительства Объекта недвижимости в рамках Проекта, на сумму не менее Лимита выдачи по Соглашению, в приемлемой для Банка страховой компании.

Допускается поэтапная (ежеквартально / ежегодно) оплата страховой премии по договору страхования, при этом документы об оплате очередного платежа должны предоставляться в Банк не позднее 10 (Десяти) Рабочих дней до начала периода, за который вносится данный платеж.

4.1.5. Кредитные средства предоставляются при условии, что:

- в Банк представлена надлежащим образом заверенная копия разрешения на строительство Объекта недвижимости в рамках Проекта, срок действия которого не истек.

Допускается не предоставлять нотариально заверенную копию разрешения на строительство при условии размещения актуального разрешения на строительство в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф);

- Заемщиком размещена в порядке, установленном Федеральным законом №214-ФЗ проектная декларация по Объекту недвижимости, с указанием в проектной декларации обязательных данных/информации в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ;

- Расчетный счет Застройщика обслуживается Банком;

- уполномоченным банком (эскроу-агентом) в рамках осуществления расчетов по договорам участия в долевом строительстве по Проекту через Счета эскроу является Банк;

- согласно последнему заключению Банка:

○ общая стоимость финансируемого Банком Проекта составляет не более Бюджета Проекта, увеличенного на 5 (Пять) %;

○ планируемый срок завершения строительства не превышает Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости;

○ продаваемая площадь жилых помещений Объекта недвижимости составляет не менее 3 501 кв.м. (с учетом площадей балконов и лоджий с понижающим коэффициентом). Допускается отклонение в меньшую сторону не более чем на 1 (Один) %.

При этом первый Кредит по Кредитной линии предоставляется при условии, что оплаченные затраты по Проекту (с учетом суммы фактически оплаченных арендных платежей и платежей за Земельный участок по Соглашению от 4 марта 2013 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельных участков №18А/03-2007 от 14 марта 2007 года в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:010040:19, 39:17:010042:21, 39:17:010040:20, 39:17:010042:16, заключенному между Заемщиком и ООО «Нептун» (ИНН 3906277416) (с учетом

Управленческого соглашения от 4 марта 2013 года, заключенного между Заемщиком и ООО «Нептун» (ИНН 3906277416)) в сумме 8 076 288 (Восемь миллионов семьдесят шесть тысяч двести восемьдесят восемь) рублей РФ за счет Собственных средств (согласно первому заключению Банка) составляют не менее 23 009 100 (Двадцать три миллиона девять тысяч сто) рублей РФ;

- сумма четырех следующих величин:

- общая сумма предоставленных, но не погашенных Кредитов по Соглашению;
- сумма запрашиваемого Кредита;
- сумма денежных средств, направленных после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию со Счетов эскроу на оплату обязательств Заемщика по Соглашению;
- сумма денежных средств, поступивших на Расчетный счет Застройщика по заключенным / заключаемым в рамках Проекта договорам участия в долевом строительстве и договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на помещения в Объекте недвижимости, построенном в рамках Проекта, (сумма определяется на основании справки Заемщика, предоставленной в соответствии с подпунктом 21) пункта 9.1 Соглашения);

меньше или равна разнице следующих величин:

- стоимости строительства Объекта недвижимости, строящегося в рамках Проекта, указанной в заключении Банка,
  - (минус) Собственные средства Заемщика, вложенные в Проект, в сумме не менее 23 009 100 (Двадцать три миллиона девять тысяч сто) рублей РФ;
- Собственные средства, вложенные Заемщиком в Проект, составляют не менее 23 009 100 (Двадцать три миллиона девять тысяч сто) рублей РФ.

В случае нарушения условия, предоставление кредитов возобновляется Банком после дофинансирования Заемщиком за счет Собственных средств затрат по Проекту до вышеуказанной величины, что должно быть подтверждено справкой Банком. Полученные средства по договорам участия в долевом строительстве, не являются Собственными средствами;

- предоставление кредитных средств на строительство Объекта недвижимости в рамках Проекта осуществляется в соответствии со Сметой финансирования затрат по Проекту, выступающей приложением к Соглашению. При этом для подтверждения финансирования затрат по смете Заемщик обязуется предоставлять подтверждающие документы (договоры подряда / поставки / оказания услуг и/или счета на оплату за товар / услуги / работы и/или акты сверки взаиморасчетов и/или формы КС (КС-2 «Акт о приемке выполненных работ» и КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат») и т.п.).

4.1.6. Допускается оплата авансов по договорам подряда / поставки / оказания услуг для целей строительства Проекта за счет кредитных средств, при этом сумма выданных и не зачтенных авансовых платежей не может превышать 30 (Тридцать) % от стоимости остатка невыполненных работ/услуг/товаров по каждому договору, заключенному в целях строительства Объектов недвижимости в рамках Проекта, и 30 (Тридцать) % Бюджета Проекта. В случае зачета ранее выданного аванса полностью или частично в счет оплаты за выполненные по договору работы / услуги / товары может быть предоставлен новый аванс при условии, что на момент выдачи кредитных средств Банка сумма выданных и не зачтенных авансов не превышает 30 (Тридцать) % от стоимости остатка невыполненных / непоставленных работ / услуг / товаров по договору.

Допускается направление кредитных средств на оплату авансов:

- составляющих до 100 (Сто) % (включительно) от суммы договоров на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- составляющих до 100 (Сто) % (включительно) от суммы договоров, заключенных с поставщиками на поставку лифтового оборудования;
- составляющих до 80 (Восемьдесят) % (включительно) от суммы договоров на монтаж лифтового оборудования;

при этом сумма выданных и не зачтенных авансовых платежей не может превышать 30 (Тридцать) % Бюджета Проекта.



По согласованию с Банком допускается оплата авансов по договорам поставки / оказания услуг для целей реализации Проекта за счет кредитных средств в случае, если сумма выданных и не зачтенных авансов превышает 30 (Тридцать) % от стоимости остатка невыполненных работ по договору, заключенному в целях строительства Объектов недвижимости в рамках Проекта (если не запрещено Федеральным законом №214-ФЗ). При этом совокупная сумма выданных и не зачтенных авансовых платежей не может превышать 30 (Тридцать) % Бюджета Проекта.

Оплата авансов в любом случае должна соответствовать требованиям Федерального закона №214-ФЗ.

4.1.7. Предоставление на дату выдачи Кредита документов и информации, подтверждающих целевое использование кредитных средств в соответствии с законодательством о долевом строительстве, в том числе, следующей информации по договорам подряда/поставки/оказания услуг для целей реализации Проекта, оплата авансов по которым планируется за счет кредитных средств Банка:

- о выданных и не зачтенных авансовых платежах;
- о стоимости остатка невыполненных работ/услуг/товаров.

4.2. Кредитор имеет право в одностороннем порядке по своему усмотрению отказаться от применения любого из отлагательных условий, указанных в пункте 4.1. Соглашения.

4.3. В случае, если до даты истечения Общего срока предоставления Кредитов Заемщиком не будут выполнены отлагательные условия, обязанность Кредитора по предоставлению Кредита с момента истечения Общего срока предоставления Кредитов прекращается. В этом случае Соглашение считается расторгнутым, обязательства Сторон прекращаются при условии выполнения Заемщиком денежных обязательств по Соглашению.

## 5. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТОВ

5.1. Общий срок предоставления Кредитов: **до «31» декабря 2021г.** По истечении Общего срока предоставления Кредитов право Заемщика на получение Кредита и обязанность Кредитора по его предоставлению в соответствии с Соглашением прекращаются.

5.2. Кредиты предоставляются Заемщику до истечения Общего срока предоставления Кредитов после выполнения отлагательных условий, предусмотренных статьей 4 Соглашения, на основании Заявления Заемщика, составленного по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Соглашению, в пределах Лимита выдачи.

5.3. Заявление может быть предоставлено Заемщиком Кредитору для исполнения до 13:00 по московскому времени последнего дня Общего срока предоставления Кредитов.

Допускается передача Заемщиком в Банк Заявления на получение Кредита в виде Электронного документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписывающего такое Заявление.

5.4. Предоставление Кредита осуществляется Кредитором в течение 3 (Трех) Рабочих дней после представления Заявления, при условии соответствия такого Заявления требованиям Соглашения. Кредитор имеет право предоставить Кредит в дату вступления Соглашения в силу. При несоответствии Заявления и прилагаемых к нему документов условиям Соглашения по форме и существу Кредитор возвращает Заявление вместе с прилагаемыми документами Заемщику с указанием причин отказа от его исполнения. Внесение исправлений в Заявление и прилагаемые к нему документы не допускается.

5.5. Предоставление Кредита осуществляется на основании Заявления посредством зачисления Кредита на Расчетный счет Застройщика. Датой (днем) предоставления Кредита считается дата (день) зачисления суммы Кредита на Расчетный счет Застройщика.

5.6. Заемщик не вправе отказаться от получения Кредита с момента предоставления Кредитору Заявления на получение Кредита.

## 6. ПРОЦЕНТЫ, КОМИССИИ

6.1. Заемщик уплачивает Банку проценты по Кредитной линии в размере Текущей ставки кредитования (на дату заключения Соглашения Текущая ставка кредитования составляет **8,75 (Восемь целых семьдесят пять сотых) процентов годовых**).

6.1.1. Текущая ставка кредитования применяется с учетом следующего:

- Текущая ставка кредитования определяется для каждого Расчетного периода;
- Текущая ставка кредитования применяется с даты начала Первого Расчетного периода до даты окончания Первого Расчетного периода (включительно) и далее с даты начала очередного Расчетного периода, на который она рассчитана, до даты окончания очередного Расчетного периода (включительно).

6.1.2. Текущая ставка кредитования (СтКрТек) определяется на дату начала Первого расчетного периода и далее на дату начала очередного Расчетного периода по следующей формуле:

$$\text{СтКрТек} = (2,87 \text{ (Две целых восемьдесят семь сотых) процента годовых} + \text{СтССВср} / (1 - \text{ФОРср})) \times \text{K1} + \text{СтКрБаз} \times \text{K2} - \text{СтСк} \times \text{K3}$$

**СтКрБаз** – Базовая ставка кредитования.

**СтКрБаз = 8,75 (Восемь целых семьдесят пять сотых) процентов годовых.**

**СтКрМин = 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов годовых.**

Если в результате расчета **СтКрТек < СтКрМин**, размер **СтКрТек** принимается равным **СтКрМин**.

**K1** - доля задолженности по кредиту, покрытая денежными средствами на Счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср.

**K2** - доля задолженности по кредиту, не покрытая денежными средствами на Счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср.

**K3** - доля денежных средств на Счетах эскроу с учетом корректировки на размер ФОРср, превышающих сумму задолженности по кредиту.

При этом:

- с даты заключения Соглашения до последнего дня Первого Расчетного периода СтКрТек рассчитывается с учетом коэффициентов K1, K2, K3, рассчитанных на дату заключения Соглашения;
- для каждого последующего Расчетного периода СтКрТек пересчитывается и устанавливается с учетом коэффициентов K1, K2, K3, рассчитанных за предыдущий Расчетный период;
- СтКрТек начисляется на сумму остатка ссудной задолженности. В случае отсрочки уплаты процентов с начислением процентов на проценты, СтКрТек начисляется на сумму остатка ссудной задолженности и на сумму начисленных, но не уплаченных процентов. Начисление процентов на проценты отражается на процентных счетах Банка.

$$\text{K1} = \text{СЭср} * (1 - \text{ФОРср}) / (\text{Долг})$$

В Первом Расчетном периоде **K1 = 0**;

Если Долг = 0 или СЭ = 0, то **K1 = 0**;

Если значение коэффициента **K1 > 1**, то итоговое значение **K1** принимается равным 1.

**СЭ** – фактический входящий остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства на Счетах эскроу на дату начала Расчетного периода, на который рассчитывается Текущая ставка кредитования.

$$\text{СЭср} = \text{СЭср\_ЮЛ} + \text{СЭср\_МСП} + \text{СЭср\_ФЛ}$$

**СЭср** – фактический средний остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства на Счетах эскроу за предыдущий Расчетный период.

**СЭср\_ФЛ** – фактический средний остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства – физических лиц, за исключением физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, на Счетах эскроу за предыдущий Расчетный период.

$$\text{СЭср\_ФЛ} = \sum_{i=1}^N \text{СЭ\_ФЛ}_i / N, \text{ где}$$

**СЭ\_ФЛ<sub>i</sub>** - фактический исходящий остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства – физических лиц, за исключением физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, на Счетах эскроу на день i;

**N** – количество дней в предыдущем Расчетном периоде.

**СЭср\_ЮЛ** – фактический средний остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства – юридических лиц, за исключением физических лиц, осуществляющих

предпринимательскую деятельность, или юридических лиц, отнесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации к малым предприятиям, сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», на Счетах эскроу за предыдущий Расчетный период.

$$\text{СЭср\_ЮЛ} = \sum_{i=1}^N \text{СЭ\_ЮЛ}_i / N, \text{ где}$$

**СЭ\_ЮЛ<sub>i</sub>** - фактический исходящий остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства – юридических лиц, за исключением физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, или юридических лиц, отнесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации к малым предприятиям, сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», на Счетах эскроу на день *i*;

**N** – количество дней в предыдущем Расчетном периоде.

**СЭср\_МСП** – фактический средний остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства – физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, или юридических лиц, отнесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации к малым предприятиям, сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», на Счетах эскроу за предыдущий Расчетный период.

$$\text{СЭср\_МСП} = \sum_{i=1}^N \text{СЭ\_МСП}_i / N, \text{ где}$$

**СЭ\_МСП<sub>i</sub>** - фактический исходящий остаток привлеченных денежных средств участников долевого строительства – физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, или юридических лиц, отнесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации к малым предприятиям, сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», на Счетах эскроу на день *i*;

**N** – количество дней в предыдущем Расчетном периоде.

#### **Долг = Одср + НеуплПр**

**Одср** – фактический средний остаток ссудной задолженности, в т.ч. просроченной ссудной задолженности, по настоящему Соглашению за предыдущий Расчетный период;

**НеуплПр** – сумма начисленных, но не уплаченных процентов на последний день в предыдущем Расчетном периоде (по исходящим остаткам).

$$\text{Одср} = \sum_{i=1}^N \text{ОД}_i / N$$

**ОД<sub>i</sub>** - фактический исходящий остаток ссудной задолженности, в т.ч. просроченной ссудной задолженности, по настоящему Соглашению на день *i*;

**N** – количество дней в предыдущем Расчетном периоде.

$$\text{ФОРср} = (\text{ФОР\_ФЛ} * \text{СЭср\_ФЛ} + \text{ФОР\_ЮЛ} * (\text{СЭср\_ЮЛ} + \text{СЭср\_МСП})) / (\text{СЭср})$$

Если СЭср = 0, то **ФОРср** = 0.

$$\text{К2} = 1 - \text{К1};$$

Если Долг = 0, то **К3** = 0;

Если  $(\text{СЭср} * (1 - \text{ФОРср}) - \text{Долг}) \leq 0$ , то **К3** = 0;

Если  $(\text{СЭср} * (1 - \text{ФОРср}) - \text{Долг}) > 0$ , то **К3** =  $(\text{СЭср} * (1 - \text{ФОРср}) - \text{Долг}) / (\text{Долг})$ .

$$\text{СтССВср} = (\text{СтССВ\_ФЛ} * \text{СЭср\_ФЛ} + \text{СтССВ\_МСП} * \text{СЭср\_МСП}) / (\text{СЭср})$$

Если СЭср = 0, то **СтССВср** = 0.

$$\text{СтСк} = \text{КС} - 1\% - 0,1\% - \text{СтССВср} / (1 - \text{ФОРср}).$$

6.2. Кредитор вправе в одностороннем порядке увеличить размер Базовой ставки кредитования по Кредиту в случае увеличения следующих процентных индикаторов:

а) ключевой ставки Банка России, публикуемой:

- на официальном сайте Банка России в сети Интернет ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru));
- в системе Bloomberg (код инструмента RREFKEYR Index);
- в системе Reuters (код инструмента RUKEYRATE=CBRF);

и/или

б) среднеарифметического значения за календарный месяц ставки бескупонной доходности ОФЗ со сроком до погашения 3 (Три) года по данным, публикуемым на официальном сайте Банка России в сети Интернет ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

Увеличение в одностороннем порядке Базовой ставки кредитования осуществляется на величину роста процентного индикатора. Рост процентного индикатора рассчитывается как разница между значениями процентного индикатора, действовавшими в первый Рабочий день текущего месяца и в наиболее позднюю из нижеследующих дат:

- в первый Рабочий день месяца, следующего за месяцем, в котором была установлена Базовая ставка кредитования по Соглашению (заключено Соглашение);
- в первый Рабочий день месяца, следующего за месяцем, в котором заключено дополнительное соглашение к Соглашению, предусматривающее изменение Базовой ставки кредитования по Соглашению;
- в первый Рабочий день месяца, в котором было направлено последнее уведомление об изменении Базовой ставки кредитования по Соглашению.

При одновременном изменении двух процентных индикаторов для определения новой Базовой ставки кредитования в расчет принимаются значения индикатора, увеличившегося на большую величину.

При увеличении Кредитором размера Базовой ставки кредитования в одностороннем порядке в соответствии с настоящим пунктом Соглашения Кредитор направляет Заемщику письменное уведомление (в произвольной форме) об увеличении Базовой ставки кредитования с нарочным или заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении. Новая Базовая ставка кредитования начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщику было направлено письменное уведомление об увеличении Базовой ставки кредитования. Указанное уведомление считается направленным в момент вручения Заемщику, если оно направлено с нарочным, или в момент сдачи его в организацию связи, если оно направлено Заемщику заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

В случае направления Кредитором уведомления об увеличении Базовой ставки кредитования по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом Соглашения, Заемщик до наступления даты начала действия новой Базовой ставки кредитования вправе досрочно погасить Кредит/Кредиты (часть Кредита), по которым увеличивается Базовая ставка кредитования, без согласования с Кредитором. Начиная с даты начала действия новой Базовой ставки кредитования досрочное погашение Кредита/Кредитов (части Кредита) осуществляется в соответствии с условиями, указанными в статье 7 Соглашения.

6.3. Проценты начисляются ежемесячно на Основной долг начиная с даты, следующей за датой первого предоставления Кредита в рамках Кредитной линии, по дату фактического окончательного погашения Кредитов в рамках Кредитной линии.

6.4. Заемщик обязуется уплачивать проценты ежемесячно, не позднее 5 (Пятого) Рабочего дня каждого месяца, следующего за месяцем начисления процентов, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредитной линии, указанную в пункте 7.1. Соглашения. В случае возникновения Просроченной задолженности по Основному долгу окончательная уплата процентов производится в дату окончательного фактического погашения (возврата) Кредитов.

Начисление процентов осуществляется ежемесячно в последний Рабочий день месяца с учетом последних календарных дней месяца, приходящихся на нерабочие дни. Расчетный период начисления – с 1 числа по последний календарный период месяца.

Заемщику разрешается не осуществлять ежемесячную выплату начисленных процентов по Соглашению до наступления срока погашения Основного долга, указанного в пункте 7.1.1 Соглашения, но не позднее сроков окончательного погашения по Соглашению. В этом случае на сумму начисленных и неуплаченных процентов начисляются проценты по Текущей ставке кредитования, установленной для соответствующего Расчетного периода. Заемщик обязуется уплатить такие проценты в срок погашения Основного долга, указанный в пункте 7.1.1 Соглашения, но не позднее сроков окончательного погашения по Соглашению.

Проценты, начисляемые на остаток Основного долга после осуществления погашения начисленных и не уплаченных процентов в соответствии с настоящим пунктом, уплачиваются ежемесячно, не позднее 5 (Пятого) Рабочего дня каждого месяца, следующего за месяцем начисления процентов, а также в дату окончательного погашения Кредитной линии.

6.5. Суммы причитающихся к погашению Заемщиком процентов по Соглашению исчисляются по формуле простых процентов непрерывно нарастающим итогом за фактическое количество дней пользования Кредитом, при этом год принимается равным 365 или 366 дням в соответствии с действительным числом календарных дней в году.

6.6. Независимо от уплаты процентов за пользование Кредитами Заемщик обязуется уплатить Кредитору Комиссию за обязательство по ставке **0,1 (Ноль целых одна десятая) процента годовых**, начисляемую на неиспользованную сумму Лимита выдачи, начиная с даты, следующей за датой истечения Стандартного срока предоставления Кредитов, указанного в настоящем пункте Соглашения, и по дату окончания Общего срока предоставления Кредитов или по дату фактического предоставления Кредитной линии в полном объеме, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

Стандартный срок предоставления Кредитов, в течение которого Комиссия за обязательство не начисляется: 40 (Сорок) Рабочих дней с даты вступления Соглашения в силу.

6.7. Комиссия за обязательство исчисляется по формуле простых процентов непрерывно нарастающим итогом за фактическое количество дней неполучения Кредитов, при этом год принимается равным 365 или 366 дням в соответствии с действительным числом календарных дней в году.

6.8. Заемщик обязуется уплачивать Комиссию за обязательство ежемесячно, не позднее 5 (Пятого) Рабочего дня каждого месяца, следующего за месяцем начисления, начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство. Последний платеж в уплату Комиссии за обязательство производится в дату окончания Общего срока предоставления Кредитов или в дату окончательного погашения Кредитной линии, указанную в пункте 7.1. Соглашения, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

Начисление Комиссии за обязательство осуществляется ежемесячно в последний Рабочий день месяца с учетом последних календарных дней месяца, приходящихся на нерабочие дни. Расчетный период начисления – с 1 числа по последний календарный период месяца.

6.9. В случае досрочного погашения (возврата) Кредитов в соответствии с условиями Соглашения комиссия за досрочное погашение не взимается.

## 7. ПОГАШЕНИЕ (ВОЗВРАТ) КРЕДИТОВ

7.1. Заемщик обязуется произвести окончательное погашение (возврат) Кредитов **«29» сентября 2023 года**.

7.1.1. Внесенные на Счета эскроу денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве во введенном в эксплуатацию Объекте недвижимости в рамках Проекта, не позднее 10 (Десяти) Рабочих дней после представления Заемщиком Банку нотариально заверенной копии разрешения на ввод такого Объекта недвижимости в эксплуатацию и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав такого Объекта недвижимости, или появления сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, направляются Банком, как эскроу-агентом, на оплату обязательств Заемщика по Соглашению, заключенному с Банком. Заемщик поручает Банку, как эскроу-агенту, перечислить (использовать) денежные средства со Счетов эскроу в полном объеме на оплату обязательств Заемщика по Соглашению, заключенному с Банком, а в части, превышающей размер обязательств Заемщика перед Банком, - на Расчетный счет Застройщика. Такое поручение не может быть отозвано Заемщиком.

В случае невозможности перечисления Банком денежных средств со Счетов эскроу в погашение обязательств Заемщика по Соглашению, заключенному с Банком, Заемщик обязан направить денежные средства, поступившие со Счетов эскроу, в указанный выше срок на погашение обязательств Заемщика по Соглашению, заключенному с Банком.

Погашение Основного долга за счет указанных средств не считается досрочным, и комиссия за такое погашение не взимается.

7.1.2. Денежные средства от реализации прав на помещения в построенном Объекте недвижимости по сделкам, не являющимся договорами участия в долевом строительстве, предусматривающими расчеты через Счета эскроу в Банке, (в случае возможности совершения таких сделок с учетом ограничений, установленных Федеральным законом №214-ФЗ), должны быть перечислены на Расчетный счет Застройщика, открытый в Банке.

Заемщик обязуется направлять на погашение Основного долга и процентов по Соглашению не менее 95 (Девяносто пять) процентов денежных средств, поступающих по этим договорам в течение 2 (Двух) Рабочих дней со дня поступления соответствующих денежных средств Заемщику.

Погашение Основного долга за счет указанных средств не считается досрочным, и комиссия за такое погашение не взимается.

7.1.3. В случае получения Заемщиком из бюджета возмещения и/или возврата суммы, уплаченного НДС по Проекту, Заемщик обязуется в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты поступления указанных средств Заемщику, направлять не менее 95 (Девяносто пять) процентов получаемых сумм на погашение Основного долга и процентов по Соглашению.

Погашение Основного долга за счет указанных средств не считается досрочным, и комиссия за такое погашение не взимается.

7.1.4. В случае предоставления Банком согласия на прекращение ипотеки жилых и/или нежилых помещений в построенном Объекте недвижимости в рамках Проекта и указанных в соответствии с подпунктом б) пункта 10.1 Соглашения, Заемщик обязан осуществить погашение Основного долга и процентов по Соглашению в размере не менее 95 (Девяносто пять) процентов суммы денежных средств, полученных от реализации указанных объектов недвижимости, но не менее залоговой стоимости соответствующего жилого и/или нежилого помещения, указанной Заемщиком и Банком в договоре об ипотеке с Банком, в сроки, указанные в согласии Банка, но не позднее, чем через 30 (Тридцать) Рабочих дней с даты выдачи согласия Банка.

При этом допускается осуществление погашения Основного долга по Соглашению в соответствии с настоящим пунктом за счет собственных средств Заемщика в случае, если денежные средства, полученные от реализации указанных объектов недвижимости, не были зачислены покупателем на Расчетный счет Застройщика в сроки, указанные в первом абзаце настоящего пункта.

В случае поступления средств от продажи жилых и/или нежилых помещений, построенных в рамках Проекта, после погашения Основного долга и процентов за счет собственных средств Заемщика списание указанных поступлений в счет погашения долга и процентов по Соглашению не осуществляется.

Погашение Основного долга за счет указанных средств не считается досрочным, и комиссия за такое погашение не взимается.

7.1.5. В случае невыполнения обязательств, указанных в пунктах 7.1.1-7.1.4 Соглашения, Банк списывает денежные средства в исполнение обязательства Заемщика по Соглашению на условиях заранее данного акцепта.

7.1.6. Окончательное погашение задолженности по Соглашению осуществляется в конце срока кредитной сделки.

7.2. Досрочное погашение (возврат) Кредита/Кредитов (части Кредита) Заемщиком в течение 0 (Ноль) дней с даты вступления в силу Соглашения запрещено, за исключением случаев, прямо предусмотренных Соглашением. По истечении 0 (Ноль) дней с даты вступления в силу Соглашения Заемщик вправе полностью или частично погасить Кредит/Кредиты (часть Кредита) при условии письменного уведомления Банка не позднее, чем за 5 (Пять) Рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения (возврата) Кредита/Кредитов (части Кредита). В уведомлении Заемщика должны быть указаны: реквизиты Соглашения (номер, дата заключения), сумма и планируемая дата досрочного погашения.

Уведомление о досрочном погашении может быть направлено Заемщиком в виде Электронного документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такое уведомление.

Если на момент досрочного погашения у Заемщика имеется задолженность по нескольким предоставленным Кредитам в рамках Соглашения и в уведомлении Заемщика о досрочном погашении не указано, задолженность по какому именно из Кредитов подлежит погашению, Банк вправе направить средства в погашение последнего из полученных Кредитов.

## 8. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО СОГЛАШЕНИЮ

8.1. Все расчеты по Соглашению осуществляются Заемщиком в валюте Российской Федерации в безналичном порядке по правилам, формам и стандартам, установленным Центральным банком Российской Федерации.

8.2. Погашение (возврат) Кредита, уплата начисленных процентов и иных сумм, причитающихся Кредитору по Соглашению, производятся путем списания Кредитором денежных средств с Расчетного счета и/или Расчетного счета в иностранной валюте и/или Расчетного счета Застройщика на условиях заранее данного акцепта в соответствии с пунктом 12.1. Соглашения.

8.3. При недостаточности или отсутствии денежных средств на счетах Заемщика в Банке для удовлетворения всех предъявленных к ним требований, в том числе требований Кредитора, или невозможности списать денежные средства со счетов Заемщика в Банке по другим причинам, Заемщик обязуется исполнить денежные обязательства по Соглашению путем перечисления средств со своих счетов в других кредитных организациях, при необходимости осуществив конвертацию денежных средств в валюту Кредитной линии, на корреспондентский счет Банка, указанный в статье 17 Соглашения, на основании платежных поручений.

8.4. Все платежи в погашение Основного долга / в оплату процентов/комиссий/неустоек по Соглашению при недостаточности или отсутствии денежных средств на Расчетном счете, Расчетном счете в иностранной валюте или Расчетном счете Застройщика, или невозможности списать денежные средства со счетов Заемщика в Банке по другим причинам, должны осуществляться Заемщиком в пользу Кредитора с обязательным указанием в платежных поручениях следующих реквизитов: «Реф. 969006 Кредитное соглашение №19/20 от «26» мая 2020 г., погашение основного долга / оплата процентов/комиссий/неустоек (штрафы/пени), срок (дата) погашения \_\_\_\_» и соблюдением очередности удовлетворения денежных требований в соответствии с Соглашением.

8.5. Денежные требования Кредитора по Соглашению удовлетворяются в следующей очередности (в том числе независимо от указания Заемщиком назначения платежа в платежном поручении):

- 1) не уплаченные в срок проценты по Кредитной линии;
- 2) Просроченная задолженность по Основному долгу;
- 3) документально подтвержденные расходы Кредитора по Соглашению;
- 4) проценты по Кредитной линии;
- 5) Основной долг;
- 6) не уплаченные в срок комиссии;
- 7) комиссии по Кредитной линии;
- 8) неустойка, начисленная на не оплаченные в срок проценты по Кредиту/Кредитам;
- 9) неустойка, начисленная на не оплаченные в срок комиссии;
- 10) неустойка, начисленная на просроченную задолженность по Основному долгу;
- 11) другие неустойки (штрафы) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренные настоящим Соглашением.

8.6. Датой (днем) исполнения денежных обязательств Заемщика по Соглашению считается, в зависимости от способа исполнения обязательств Заемщика по Соглашению, дата (день) списания денежных средств со счета Заемщика в Банке или дата (день) зачисления их на корреспондентский счет Банка, указанный в статье 17 Соглашения.

8.7. Если последний день срока исполнения обязательства Стороной по Соглашению приходится на нерабочий день, днем окончания срока исполнения такого обязательства считается ближайший следующий за ним Рабочий день с соответствующим пересчетом причитающихся Кредитору платежей.

8.8. Кредитор по письменному запросу Заемщика предоставляет выписки со счетов по учету

предоставленных Кредитов. Выписки предоставляются лицам, указанным в карточке с образцами подписей уполномоченных лиц и оттиска печати Заемщика (при ее наличии) или уполномоченным Заемщиком соответствующей доверенностью на получение выписок по указанному (-ым) счету (-ам).

## 9. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА

9.1. Заемщик обязуется:

- 1) использовать полученные Кредиты строго по целевому назначению, в соответствии с Соглашением;
- 2) обеспечить возможность осуществления Кредитором контроля за целевым использованием Кредитов, включая беспрепятственное ознакомление Кредитора с бухгалтерской отчетностью, договорными и иными документами Заемщика, имеющими отношение к получению Кредитов и его использованию;
- 3) погасить (возвратить) Кредиты в полной сумме в установленные Соглашением сроки, в том числе досрочно при направлении Кредитором соответствующего письменного уведомления в случае возникновения обстоятельств, изложенных в пункте 12.4. Соглашения, в сроки, установленные пунктом 12.5. Соглашения;
- 4) своевременно и полностью оплатить Кредитору проценты, комиссии и неустойки по Соглашению, документально подтвержденные расходы Кредитора, понесенные им в связи с исполнением Соглашения, в том числе при возникновении обстоятельств, изложенных в пункте 12.4. Соглашения;
- 5) при заключении договоров банковского счета предоставлять Кредитору согласие (акцепт) на списание денежных средств, причитающихся ему по Соглашению, со счетов, которые в течение срока действия Соглашения будут открыты ему в Банке на основании соответствующих договоров, и подписать необходимые документы, позволяющие Кредитору производить списание денежных средств со счетов, открытых Заемщиком в Банке, в счет исполнения обязательств по Соглашению;
- 6) в случае внесения изменений в учредительные документы Заемщика предоставить Кредитору нотариально удостоверенные копии соответствующих документов в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации изменений;
- 7) своевременно предоставлять Кредитору бухгалтерскую и прочую отчетность, сроки предоставления и состав которой определены в пунктах 9.3. - 9.5. Соглашения;
- 8) предоставлять Кредитору письма за подписью уполномоченного лица Заемщика об отсутствии/наличии недоимки и задолженности по пеням, штрафам перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31 декабря текущего года (с указанием размера и вида задолженности в случае ее наличия). Указанные письма предоставляются Кредитору не позднее срока предоставления Кредитору квартальной и годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с пунктами 9.3., 9.4. настоящего Соглашения. При предоставлении годовой бухгалтерской отчетности дополнительно предоставляется вышеуказанная информация по состоянию на 01 число месяца, в котором в Банк предоставлена годовая бухгалтерская отчетность;
- 9) незамедлительно известить Кредитора в письменной форме о любом существенном факте (событии, действии), которые, по мнению Заемщика, могут существенно ухудшить его финансовое состояние или имущественное положение, повлиять на его платежеспособность, а также о мерах, предпринимаемых им для устранения последствий указанных событий, действий;
- 10) предварительно письменно уведомить Кредитора об отчуждении имущества, принадлежащего Заемщику на праве собственности (хозяйственного ведения), стоимость которого превышает 10 (Десять) процентов стоимости чистых активов Заемщика на дату отчуждения имущества;
- 11) не раскрывать содержание Соглашения и любую информацию, относящуюся к его исполнению третьим лицам, за исключением случаев, прямо предусмотренных Законодательством (обязательство Заемщика по защите конфиденциальной информации, возлагаемое на Заемщика настоящим Соглашением, не распространяется на общедоступную информацию, а также на информацию, которая станет известна третьим лицам не по его вине);
- 12) в случае увеличения обязательств Заемщика по Соглашению обеспечить передачу Кредитору в залог или ипотеку имущества, приемлемого для Кредитора, таким образом, чтобы общая



залоговая стоимость переданного в залог или ипотеку имущества увеличилась на сумму не менее суммы, соразмерной увеличению обязательств Заемщика по Соглашению;

13) в случае уменьшения рыночной стоимости имущества, переданного в залог в обеспечение исполнения обязательств по Соглашению, обеспечить передачу Кредитору в залог или ипотеку имущества, приемлемого для Кредитора, таким образом, чтобы залоговая стоимость дополнительно передаваемого в залог или ипотеку имущества с учетом текущей рыночной стоимости переданного в залог или ипотеку имущества была не менее общей залоговой стоимости, указанной в ранее заключенных договорах о залоге;

14) по требованию Банка обеспечить предоставление в Банк приемлемого для Банка нового отчета об оценке предмета залога (подпункт б) пункта 10.1 Соглашения), подготовленного независимым оценщиком, согласованным с Банком, один раз в каждые 6 (Шесть) месяцев, начиная с даты заключения договора о залоге, обеспечивающего исполнение обязательств по Соглашению (если для данного предмета залога привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости является обязательным согласно Законодательству), либо один раз в год, начиная с даты заключения указанного договора о залоге (если для данного предмета залога привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости не является обязательным согласно Законодательству), а также в случае существенного изменения стоимости предмета залога (в случае, если рыночная стоимость предмета залога определяется на основании оценки независимого оценщика);

15) в соответствии с Федеральным законом от 02.12.1990 №395-1 «О банках и банковской деятельности» предоставлять Кредитору документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога (при наличии) по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью Заемщика непосредственно на месте;

16) в случае возврата средств на расчетный счет Заемщика и/или Расчетного счета Застройщика в результате расторжения контрактов/ договоров (в том числе в случае возврата авансов и т.п.), на расчеты по которым ранее были использованы кредитные средства Банка, и при их дальнейшем использовании на следующие цели:

- погашение Заемщиком обязательств других заемщиков перед Банком;
- погашение Заемщиком обязательств других заемщиков перед другими кредитными организациями;
- погашение Заемщиком своих обязательств по кредитным соглашениям, заключенным с Банком;
- погашение Заемщиком своих обязательств по возврату денежных средств, привлеченных от третьих лиц, в том числе от других кредитных организаций;
- предоставление Заемщиком займов третьим лицам;
- приобретение и (или) погашение Заемщиком векселей (за исключением векселей, выпущенных Банком ВТБ (ПАО), Банком России, Минфином России или иными лицами, залог ценных бумаг которых может быть отнесен к обеспечению I-II категории качества в соответствии с нормативным актом Банка России, регулирующим порядок формирования резервов по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, при условии, что указанные лица выпускают эмиссионные ценные бумаги, которые допущены к обращению организатором торговли на рынке ценных бумаг Российской Федерации или стран, имеющих страновую оценку «1» по классификации Экспортных Кредитных Агентств, участвующих в Соглашении стран - членов Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) "Об основных принципах предоставления и использования экспортных кредитов, имеющих официальную поддержку", а также стран с высоким уровнем доходов, являющихся членами ОЭСР и (или) Европейского Союза, перешедших на единую денежную единицу Европейского Союза, или если финансовое положение лиц, залог ценных бумаг которых может быть отнесен к обеспечению II категории качества, оценивается как хорошее для целей формирования резервов);
- приобретение и (или) погашение эмиссионных ценных бумаг (за исключением ценных бумаг, эмитированных Банком ВТБ (ПАО), Банком России, Минфином России или иными лицами, залог ценных бумаг которых может быть отнесен к обеспечению I-II категории качества в соответствии с нормативным актом Банка России, регулирующим порядок формирования резервов по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, при условии, что указанные лица выпускают эмиссионные ценные бумаги, которые допущены к обращению организатором торговли на рынке ценных бумаг Российской Федерации или стран, имеющих страновую оценку «1» по классификации Экспортных Кредитных Агентств, участвующих в Соглашении стран - членов

Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) «Об основных принципах предоставления и использования экспортных кредитов, имеющих официальную поддержку», а также стран с высоким уровнем доходов, являющихся членами ОЭСР и (или) Европейского Союза, перешедших на единую денежную единицу Европейского Союза, или если финансовое положение лиц, залог ценных бумаг которых может быть отнесен к обеспечению II категории качества, оценивается как хорошее для целей формирования резервов, а также за исключением случаев, когда Заемщик является профессиональным участником рынка ценных бумаг);

- на приобретение у Банка имущества, полученного Банком в качестве отступного взамен исполнения обязательств Заемщика по ранее предоставленным Кредитам;
- осуществление вложений в уставные капиталы других юридических лиц (в том числе покупка акций на вторичном рынке);
- пополнение банковских счетов, открытых в других кредитных организациях;
- рефинансирование ранее произведенных затрат Заемщика;
- размещение средств на депозитах в Банке/ других банках;
- приобретение Заемщиком иностранной валюты за счет кредитных средств для ее дальнейшего использования на указанные в настоящем подпункте цели,

предоставить в Банк письмо с указанием сумм использования в разбивке по целям (с указанием данных целей) или копии платежных поручений Заемщика в адрес контрагента / реестр платежей в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты фактического использования средств;

17) с момента заключения Соглашения и до полного исполнения обязательств по Кредитной линии:

- осуществлять все расчеты, связанные с финансированием и оплатой затрат по Проекту (за исключением расчетов по договорам участия в долевом строительстве), только через Расчетный счет Застройщика;
- осуществлять проведение всех расчетов с генеральным подрядчиком (при наличии) и техническим заказчиком по Проекту (при наличии) в случае их аффилированности с Заемщиком, только через их расчетные счета, открытые в Банке;
- определять Банк в качестве уполномоченного банка (эскроу-агента) в рамках осуществления расчетов по договорам участия в долевом строительстве по Проекту через Счета эскроу;
- не изменять уполномоченный банк по расчетам через Счета эскроу в период действия Соглашения;
- указывать в реквизитах договоров, заключаемых в рамках Проекта (договорах подряда, поставки, оказания услуг, договорах участия в долевом строительстве, договорах об отчуждении помещений/прав требований на помещения и т.п.), только Расчетный счет Застройщика;

18) осуществлять работы по Проекту в соответствии с Графиком выполнения работ по строительству Объекта недвижимости, согласованным Банком. Допустимое отставание от графика выполнения работ – не более двух месяцев;

19) не реже чем один раз в три календарных месяца предоставлять в Банк необходимые отчетные формы, акты п/п, договоры и приложения к ним, фотографии и другие документы, касающиеся хода строительства Проекта, за отчетный период (отчетный период равен трем календарным месяцам), не позднее 10 (Десятого) Рабочего дня месяца, следующего за отчетным периодом. А также предоставлять беспрепятственный доступ на Проект в рабочее время с возможностью фотографирования сотрудникам Банка.

Первый отчетный период – с момента начала реализации Проекта до месяца (включительно), в котором было осуществлено предоставление первого Кредита по Соглашению. Последний отчетный период – период, в котором получено разрешение на ввод в эксплуатацию данного Объекта недвижимости, построенного в рамках Проекта.

Контроль хода строительства, выполнения / осуществления физических объемов строительства в соответствии с Графиком выполнения работ по строительству, Сметой финансирования затрат, сроков строительства Проекта и ввода его в эксплуатацию, осуществляется Банком. Контроль проводится на ежеквартальной основе до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию;

20) выполнять следующие обязательства:

- а) в период до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости,

привлекать для его строительства денежные средства физических и юридических лиц только на основании договоров, заключенных в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, с указанием в этих договорах:

- что денежные средства вносятся на Счет эскроу в Банке;
- планируемого срока передачи Объекта недвижимости – не позднее 31.12.2021г.;
- обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости по Проекту путем внесения денежных средств в сроки и в размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в Банке (эскроу-агент) Счет эскроу с указанием сведений о Банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона);
- данных о залоге Земельного участка и возводимого Объекта недвижимости в пользу Кредитора;

б) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, построенного в рамках Проекта, заключать договоры, последствием которых является переход права собственности к третьим лицам на жилые и/или нежилые помещения в Объекте недвижимости, построенном в рамках Проекта, в соответствии с действующим законодательством РФ и с учетом условий Соглашения;

в) без предварительного письменного согласования с Банком не вносить изменения в проектную документацию, исходно-разрешительную документацию и проектную декларацию по Проекту, последствием которых является:

- увеличение стоимости Проекта более чем на 5 (Пять) % от уровня затрат по Проекту, подтвержденных в первом заключении Банка;
- увеличение любых площадей по Проекту более чем на 5 (Пять) % / уменьшение любых площадей по Проекту более чем на 1 (Один) % от значений, подтвержденных в первом заключении Банка;
- продление Срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости;

21) предоставлять Банку следующие документы:

○ данные управленческого учета о заключенных (в т.ч. с выделением данных за предыдущий месяц) договорах, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на помещения в Объекте недвижимости, строящемся/построенном в рамках Проекта, и поступивших по этим договорам денежных средствах (заключенных актах о зачете встречных требований), с указанием следующих данных:

- номер и дата договора,
- вид договора,
- идентификационные данные (номер) проданного жилого / нежилого помещения и жилого дома в котором оно будет расположено,
- проданная площадь,
- сумма договора,
- общая сумма поступивших на банковские счета / в кассу Заемщика денежных средств (в т.ч. в прошедшем месяце),

ежемесячно, до 10 (Десятого) Рабочего дня каждого месяца, следующего за отчетным;

○ данные об оборотах по 50 и 51 счету (в разрезе обслуживающих банков и корреспондирующих счетов), которые позволяют определить размер поступлений по заключенным в рамках Проекта договорам участия в долевом строительстве и договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на помещения в Объекте недвижимости, построенном в рамках Проекта, - ежемесячно, до 10 (Десятого) Рабочего дня каждого месяца, следующего за отчетным;

○ оборотно-сальдовые ведомости по счетам 08 (в разрезе строящихся объектов), 86 (в разрезе контрагентов и строящихся объектов) и 76 (в разрезе контрагентов и строящихся объектов), - ежеквартально, в сроки предоставления бухгалтерской (финансовой) отчетности;

○ другие документы и финансовые отчеты, связанные с использованием и обеспечением

кредита, и/или реализацией Проекта, и/или деятельностью Заемщика / Группы компаний (в которую входит Заемщик) - в течение 10 (Десяти) Рабочих дней со дня получения соответствующего запроса Банка.

Указанные в настоящем пункте данные должны предоставляться по форме, удовлетворяющей требованиям Банка;

22) обеспечивать получение предварительного письменного согласия Банка (с учетом ограничений, предусмотренных в Федеральном законе № 214-ФЗ) на осуществление следующих операций / заключение сделок, в частности, но не ограничиваясь:

- по привлечению кредитов и займов (за исключением целевых займов, привлекаемых для финансирования Проекта и соответствующих Условиям субординации);
- по погашению Основного долга и процентов по займам;
- по изменению сроков погашения ранее привлеченных займов;
- по выдаче займов;
- по выпуску собственных векселей;
- по платежам по собственным векселям/по их выкупу;
- по приобретению векселей 3-х лиц (за исключением векселей Банка);
- по выпуску облигаций;
- по получению банковских гарантий;
- по заключению договоров лизинга;
- по выдаче поручительств / гарантий;
- по предоставлению обеспечения исполнения обязательств по кредитам и займам (в т.ч. за третьих лиц), кроме заключения обеспечительных сделок с Банком;
- по осуществлению долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений (за исключением депозитов Банка);
- по распределению чистой прибыли, выплате дивидендов;
- по заключению договоров, последствием которых будет финансирование Заемщиком каких-либо затрат, не связанных с проектами, финансируемыми за счет кредитов Банка (не требуется получать согласие Банка на осуществление указанных операций, в случае если они реализуются в рамках строительства жилых домов в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ);
- по заключению и/или расторжению с аффилированными с Заемщиком юридическими и физическими лицами, договоров, последствием которых является переход к этим лицам прав на помещения, возникающие в результате строительства Объекта недвижимости по Проекту;
- по открытию расчетных и иных счетов в банках (не требуется получать согласие Банка на осуществление указанных операций, в случае если они реализуются в рамках строительства жилых домов в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ);
- по смене состава участников, владеющих более 20 (Двадцать) % уставного капитала, реорганизации, изменению размера уставного капитала;
- по передаче в залог третьим лицам долей в уставном капитале Заемщика.

Контроль данного условия осуществляется ежеквартально по данным на последнее число последнего месяца каждого квартала на основании представленных Заемщиком данных в срок не позднее последнего рабочего дня месяца, в котором предоставляется бухгалтерская (финансовая) отчетность Заемщика;

23) предварительно письменно согласовывать с Банком заключение договоров участия в долевом строительстве (которые могут заключаться только до осуществления кадастрового учета Объекта недвижимости в рамках Проекта) и/или договоров, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на помещения Объекта недвижимости (которые могут заключаться только после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в рамках Проекта), построенные в рамках Проекта:

- по квартирам - если средневзвешенная цена 1 кв.м. общей площади квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), договоры участия в долевом строительстве

и/или договоры, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на квартиры, которых заключены за календарный месяц, составит менее 49 000 руб./кв.м. за период с даты начала продаж по май 2020г., 51 000 руб./кв.м. с июня 2020г. по декабрь 2020г., 53 000 руб./кв.м. с января 2021г. по март 2021г., 55 000 руб./кв.м. с апреля 2021г. и далее.

Средневзвешенная цена определяется, как отношение общей стоимости квартир по заключенным в отчетном месяце договорам к общей площади квартир, в отношении которых заключены эти договоры (площадь квартир учитывается с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом). При этом в расчет не включаются квартиры по заключенным договорам долевого участия с ООО «Нептун» (ИНН 3906277416) общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом) не более 172 кв.м.;

- по нежилым помещениям – во всех случаях;
- по прочим объектам недвижимости, строящимся / построенным в рамках Проекта – во всех случаях;
- в случае, если 100 (Сто) % оплата за данные объекты недвижимости будет произведена:
  - позднее Срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости или даты фактического завершения срока строительства Объекта недвижимости (для договоров участия в долевом строительстве, по которым установлена обязанность участника долевого строительства уплатить цену договора участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на открытый в Банке Счет эскроу) – во всех случаях;
  - позднее 3 (Трех) месяцев с даты регистрации договора/права (для прочих договоров, за исключением указанных в первом буллите данного пункта) – во всех случаях. При этом в любом случае не допускается оплата позднее срока окончательного погашения Кредитной линии;
- в случае, если договором предусмотрена неденежная форма расчетов (полностью или частично) – во всех случаях;

24) Банк вправе потребовать, а Заемщик обязан предоставить в течение 20 (Двадцати) Рабочих дней с даты направления требования Банком заранее данный акцепт на списание денежных средств с любых расчетных счетов, открытых в других банках в пользу Кредитора для исполнения обязательств по Соглашению.

В случае отказа какого-либо из банков от подписания таких соглашений, предоставить официальный отказ банка;

25) уведомить Банк о получении разрешения на ввод в эксплуатацию построенного в рамках Проекта Объекта недвижимости не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты его получения и предоставить в Банк нотариально заверенную копию разрешения на ввод построенного в рамках Проекта Объекта недвижимости в эксплуатацию (допускается не предоставлять нотариально заверенную копию разрешения на ввод в эксплуатацию при условии его размещения в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф)), а также сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения этих документов, но не позднее 30.11.2021г.;

26) выполнять следующие обязательства:

- не позднее 90 (Девяносто) календарных дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в рамках Проекта, зарегистрировать право собственности Заемщика на помещения, не отчужденные третьим лицам. При регистрации права собственности Заемщика на помещения, не отчужденные третьим лицам, зарегистрировать / обеспечить регистрацию залога в силу закона на эти объекты недвижимости в пользу Банка;
- в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на каждое жилое и/или нежилое помещение:
  - заключить договор об ипотеке / дополнительное соглашение к договору об ипотеке в соответствии с подпунктом б) пункта 10.1 Соглашения (о включении в предмет ипотеки помещений/, зарегистрированных в собственность Заемщика);
  - обеспечить внесение в ЕГРН изменений, связанных с заключением договора об ипотеке/ дополнительного соглашения к договору об ипотеке, заключенного в соответствии с подпунктом б) пункта 10.1 Соглашения, получение Банком документов, подтверждающих государственную

регистрацию ипотеки (выписки из ЕГРН и договора ипотеки с отметкой о государственной регистрации ипотеки) в пользу Банка;

- застраховать на приемлемых для Банка условиях жилые помещения, нежилые помещения в Объекте недвижимости, передаваемого в залог Банку по договору об ипотеке, заключенному в соответствии с подпунктом б) пункта 10.1 Соглашения, в течение 10 (Десяти) Рабочих дней со дня заключения договора об ипотеке / дополнительного соглашения к договору об ипотеке и представить в Банк договор/полис страхования и документы об оплате страховой премии. Допускается поэтапная (ежеквартально / ежегодно) оплата страховой премии по договору страхования, при этом документы об оплате очередного платежа должны предоставляться в Банк не позднее 10 (Десяти) Рабочих дней до начала периода, за который вносится данный платеж;

27) в случае предоставления Банком согласия на прекращение ипотеки жилых и/или нежилых помещений в построенном Объекте недвижимости в рамках Проекта и указанных в договоре(-ах) залога в соответствии с подпунктом б) пункта 10.1 Соглашения, осуществить погашение Основного долга по Соглашению в размере не менее 95 (Девяносто пять) процентов суммы денежных средств, полученных от реализации указанных объектов недвижимости, указанной сторонами в договоре об ипотеке с Банком, в сроки, указанные в согласии Банка, но не позднее, чем через 30 (Тридцать) Рабочих дней с даты выдачи согласия Банка.

Помещения, построенные в рамках Проекта и указанные в договоре(-ах) залога в соответствии с подпунктом б) пункта 10.1 Соглашения, выводятся из залога после погашения Основного долга по Соглашению в размере не менее стоимости соответствующего жилого / нежилого помещения, указанной сторонами в договоре об ипотеке с Банком, до перехода права собственности к приобретателю. Вывод из залога осуществляется путем подачи заявления в орган регистрации прав.

При этом допускается вывод из залога жилых / нежилых помещений, построенных в рамках Проекта и указанных в договоре(-ах) залога в соответствии с подпунктом б) пункта 10.1 Соглашения, до погашения Основного долга в соответствии с порядком, указанным в настоящем подпункте, общая стоимость которых по договору об ипотеке не превышает 10 000 000 (Десять миллионов) рублей РФ по Проекту;

28) с даты заключения Соглашения и до полного погашения Кредитов, предоставленных в счет Кредитной линии, направлять на Расчетный счет Застройщика, не менее 100 (Сто) процентов ежемесячной выручки по Проекту и не менее 100 (Сто) процентов поступлений по заключенным в рамках Проекта договорам участия в долевом строительстве (с учетом обязанности Заемщика привлекать денежные средства участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве через Счета эскроу) и договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на объекты долевого строительства (если совершение таких сделок допустимо с учетом требований Федерального закона №214-ФЗ), прав собственности на жилые и/или нежилые помещения в Объектах недвижимости, строящиеся/построенные в рамках Проекта.

Не считается нарушением условия настоящего пункта направление (после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию) денежных средств со Счетов эскроу на оплату обязательств Заемщика по Соглашению, заключенному с Банком;

29) обеспечить следующие темпы реализации площадей, строящихся / построенных в рамках Проекта:

- по квартирам нарастающим итогом с даты открытия продаж на конец каждого отчетного квартала не менее следующих значений, кв.м:

Период	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
2020 год	-	514	964	1414
2021 год	1864	2314	2734	3094
2022 год	3330	3330	3330	3330
2023 год	3330	3330	3330	

Допускается отклонение в меньшую сторону от указанных значений в размере не более чем на 5 (Пять) %. В расчет показателей не включаются площади, реализованные в пользу ООО «Нептун» (ИНН 3906277416);

30) обеспечить следующие объемы поступлений денежных средств (накопленным итогом) на

Расчетный счет Застройщика / Счета эскроу по заключенным в рамках Проекта договорам участия в долевом строительстве и договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на жилые и/или нежилые помещения в Объекте недвижимости, строящемся / построенном в рамках Проекта, млн.руб.:

Период	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
2020 год	-	18,88	36,78	56,41
2021 год	79,00	106,00	143,11	162,91
2022 год	175,91	175,91	175,91	175,91
2023 год	175,91	175,91	175,91	

Допускается отклонение в меньшую сторону от указанных значений в размере не более чем на 10 (Десять) %.

В случае поступления на Расчетный счет Застройщика денежных средств со Счетов эскроу данные денежные средства не учитываются при расчете объема поступлений, также объем поступивших денежных средств уменьшается на размер возвращенных покупателями денежных средств;

31) в случае превышения стоимости Проекта над Сметой финансирования затрат, подтвержденной Банком, обеспечить финансирование указанного превышения затрат по Проекту за счёт Собственных средств. При этом в случае увеличения Бюджета Проекта более чем на 5 (Пять) %, Банк вправе приостановить предоставление кредитных средств до полной оплаты Заемщиком увеличения Бюджета Проекта за счет Собственных средств;

32) обеспечить в течение срока строительства Объекта недвижимости наличие действующего разрешения на строительство, указанного в Разделе «Термины и определения» настоящего Соглашения, а также надлежащим образом оформленное право на Земельный участок, позволяющее осуществлять строительства Объекта недвижимости;

33) обеспечить ежеквартальный доступ в рабочее время сотрудникам Банка к месту строительства Объекта недвижимости с целью осуществления мониторинга фактического состояния строительства в рамках Проекта, выполнения Графика выполнения работ по строительству, Сметы финансирования затрат, Бюджета Проекта;

34) по письменному требованию Банка предоставлять документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для проведения сотрудником Банка мониторинга фактического состояния строительства Объекта недвижимости в рамках Проекта с целью подтверждения осуществления финансируемых затрат, Графика выполнения работ по строительству, Сметы финансирования затрат, Бюджета Проекта;

35) в течение всего срока кредитования обеспечить наличие в залоге у Банка 100 (Сто) % долей в уставном капитале Заемщика;

36) обеспечить положительное значение собственного капитала Заемщика на каждую отчетную дату, начиная с отчетной даты, следующей за датой заключения Соглашения.

Под собственным капиталом понимается значение строки код 1300 «Итого по разделу III Капитал и резервы» Формы №0710001 бухгалтерской (финансовой) отчетности Заемщика за отчетный период текущего года;

37) в случае увеличения любой статьи сметы более, чем на 15 (Пятнадцать) %, внести в соответствующее приложение к настоящему Соглашению вышеуказанное изменение. В случае увеличения любой статьи сметы более, чем на 15 (Пятнадцать) % смета подлежит пересмотру и подтверждению Банком. Допускается перераспределение затрат по статьям сметы при условии, что общая стоимость финансируемого Проекта остается неизменной, и увеличение любой статьи составляет не более 15 (Пятнадцати) %;

38) Обеспечить выполнение поручителями по Договорам поручительства, указанным в подпунктах г), д) пункта 10.1 Соглашения, следующих обязательств:

- каждый Поручитель предоставит письмо не ранее 7 (Семи) календарных дней до заключения Соглашения с Банком о том, что он не является застройщиком, привлекающим денежные средства участников долевого строительства в рамках Федерального закона №214-ФЗ;

- сведения о Поручителях отсутствуют в реестре застройщиков, размещенном на сайте наш.дом.рф;

39) надлежащим образом соблюдать все прочие условия Соглашения.

9.2. Помимо обязанностей, предусмотренных пунктом 9.1 Соглашения, Заемщик обязуется письменно извещать Кредитора о любом нижеуказанном факте в течение 10 (Десяти) Рабочих дней со дня его наступления, произошедшего в течение действия Соглашения:

- 1) произойдет изменение места нахождения или почтового адреса Заемщика, а также любого из указанных в настоящем Соглашении платежных реквизитов Заемщика;
- 2) Заемщик узнает/должен будет узнать об изменениях в составе и/или структуре акционеров/участников, владеющих самостоятельно и/или совместно с их аффилированными лицами 20 (Двадцатью) и более процентами акций/долей в уставном капитале Заемщика;
- 3) произойдет изменение персонального состава органов управления Заемщика;
- 4) уполномоченным органом управления Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, будет принято решение о ликвидации, реорганизации Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению (за исключением реорганизации в форме преобразования юридического лица одной организационно-правовой формы в юридическое лицо другой организационно-правовой формы (без сочетания с другими формами реорганизации));
- 5) в случае принятия арбитражным судом заявления заинтересованного лица о признании Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, банкротом или введения в отношении Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, одной из процедур банкротства.

9.3. Заемщик обязуется предоставлять Кредитору ежеквартально не позднее 10 мая, 10 августа и 10 ноября копии следующих документов отчетности текущего года по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября, соответственно:

- 1) форм бухгалтерской отчетности, включающие:
  - бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001);
  - отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002);
- 2) сведений и расшифровок к бухгалтерскому балансу, включающих:
  - дебиторскую и кредиторскую задолженность Заемщика в разрезе срочной и просроченной (с указанием сроков просроченной задолженности);
  - данные о балансовой стоимости неликвидных запасов (запасов, которые не реализованы в течение 360 дней, если это не связано с особенностями производственного цикла);
  - займы и кредиты;
  - данные о полученном и предоставленном обеспечении (по видам);
  - данные о наличии выданных Заемщиком поручительств/выданных по поручению Заемщика гарантий/открытых аккредитивов/о лимитах финансирования под уступку денежного требования (лимитах факторинга) в разрезе дебиторов в соответствии с заключенными Заемщиком с финансовыми агентами соглашениями;
  - данные о наличии/отсутствии просроченных обязательств перед работниками по расчетам по заработной плате;
  - данные о наличии/отсутствии просроченной задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами (с указанием суммы задолженности при ее наличии и причин возникновения);
  - данные о наличии/отсутствии очереди не исполненных в срок распоряжений к банковским счетам Заемщика (с указанием суммы не исполненных в срок распоряжений при их наличии);
  - данные об оборотах по расчетным счетам в иных кредитных организациях;
  - данные о величине чистых активов Заемщика;
  - справки Заемщика о размере сумм амортизационных отчислений, уплаченных процентов и комиссий, объеме уплаченных лизинговых платежей за последние четыре отчетных квартала;
  - данные о наличии/отсутствии негативных событий и тенденций, произошедших в деятельности Заемщика с 01.10.2019 г. по дату предоставления сведений;
- 3) письмо Заемщика об отсутствии/наличии случаев возникновения просроченной задолженности по основному долгу, процентам, комиссиям за отчетный квартал.



9.4. Заемщик обязуется предоставлять Кредитору ежегодно:

9.4.1. не позднее 10 апреля текущего года копии следующих документов бухгалтерской отчетности за последний отчетный год:

1) форм годовой бухгалтерской отчетности, включающей:

- бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001);
- отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002);
- отчет об изменениях капитала (форма по ОКУД 0710003);
- отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710004);

2) пояснительной записки к годовой бухгалтерской отчетности (в случае ее наличия);

3) сведений и расшифровок к годовому бухгалтерскому балансу, включающих документы, предусмотренные подпунктом «2» пункта 9.3 Соглашения;

4) письмо Заемщика об отсутствии/наличии случаев возникновения просроченной задолженности по основному долгу, процентам, комиссиям за последний квартал отчетного года;

9.4.2. не позднее 10 февраля текущего года, следующего за отчетным, данные о состоянии финансово-хозяйственной деятельности Заемщика за период с 1 октября по 31 декабря отчетного года, в форме письма, удовлетворяющего Банк.

9.5. Заемщик обязуется предоставлять Кредитору ежегодно до 30 июля текущего года за последний отчетный год аудиторское заключение, подтверждающее достоверность бухгалтерской отчетности Заемщика за последний отчетный год (в случае, если отчетность юридического лица - Заемщика в соответствии с Законодательством подлежит обязательному аудиту).

9.6. Документы бухгалтерской отчетности должны быть составлены и подписаны в соответствии с требованиями Законодательства. Годовая отчетность должна иметь отметку о ее получении налоговым органом по месту государственной регистрации Заемщика. Предоставляемые копии документов бухгалтерской отчетности должны быть заверены руководителем или иным уполномоченным лицом (с приложением документов, подтверждающих полномочия лица на заверение копий документов от имени Заемщика), прошиты, пронумерованы и скреплены печатью Заемщика (при ее наличии). В случае передачи в налоговый орган годовой отчетности в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи Кредитору дополнительно должны быть представлены копии протокола входного контроля бухгалтерской отчетности и квитанции о приеме отчетности, прошитые вместе с документами бухгалтерской отчетности и заверенные уполномоченным лицом Заемщика (с указанием информации о том, что отчетность передана в налоговый орган в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи).

Документы бухгалтерской и прочей отчетности на последнюю отчетную дату (за исключением годовой отчетности), а также пояснительные записки к балансам и аудиторское заключение могут быть направлены в Банк в виде Электронного документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лиц, подписывающих такие документы.

Датой представления Заемщиком документов отчетности и иных документов, предусмотренных Соглашением, является дата их фактического получения Кредитором.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЕМЩИКА

10.1. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Соглашению является:

а) залог права аренды земельного участка, на котором реализуется Проект, с распространением ипотеки на существующие и строящиеся на нем объекты недвижимости в рамках Проекта, принадлежащие Залогодателю, по договору об ипотеке, который подлежит заключению между Кредитором и Заёмщиком по форме, предложенной Банком;

б) залог недвижимого имущества (ипотека): жилые и нежилые помещения (за исключением отчужденных третьим лицам), возникшие (построенные) в результате завершения строительства Объекта недвижимости по Проекту, на которые будет зарегистрировано право собственности Заемщика на момент заключения договора залога (ипотеки), по договору(ам) об ипотеке, который(-ые) подлежит(-ат) заключению между Кредитором и Заёмщиком в соответствии с подпунктом 26) пункта 9.1 Соглашения;

в) залог 100 (Ста) процентов долей в уставном капитале Заемщика по договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, который подлежит заключению

между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл» (ИНН 7810051736), по форме, предложенной Банком;

г) поручительство юридического лица в соответствии с договором поручительства, который подлежит заключению между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити Калининград» (ИНН 3906103949), по форме, предложенной Банком;

д) поручительство юридического лица в соответствии с договором поручительства, который подлежит заключению между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл» (ИНН 7810051736), по форме, предложенной Банком;

е) поручительство физического лица в соответствии с договором поручительства, который подлежит заключению между Кредитором и Шубаревым Максимом Валерьевичем (ИНН 781408035820), по форме, предложенной Банком;

ж) поручительство физического лица в соответствии с договором поручительства, который подлежит заключению между Кредитором и Изаком Яном Леонидовичем (ИНН 780407882500), по форме, предложенной Банком.

10.2. Допускается прекращение ипотеки жилых / нежилых помещений в построенном Объекте недвижимости в рамках Проекта в соответствии с подпунктом 27) пункта 9.1 Соглашения. Вывод из залога жилых / нежилых помещений осуществляется по согласованию с Банком.

10.3. Договоры поручительства заключаются датой ранее договора ипотеки, но не ранее заключения Соглашения.

## 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЕМЩИКА

11.1. Заемщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Соглашению, в частности, в случае просрочки исполнения.

11.2. В случае несвоевременного погашения задолженности по Основному долгу Заемщик обязуется независимо от уплаты процентов по Кредитной линии оплачивать Кредитору неустойку (пеню) в размере **0,03 (Ноль целых три сотых) процента** от суммы Просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки. Неустойка начисляется, начиная с даты, следующей за датой, в которую обязательство по погашению задолженности по Основному долгу должно было быть исполнено, и по дату окончательного погашения Просроченной задолженности по Основному долгу. Неустойка (пеня) оплачивается Заемщиком в дату окончательного погашения соответствующей Просроченной задолженности по Основному долгу.

11.3. В случае несвоевременного погашения задолженности по процентам/комиссиям Заемщик обязуется оплачивать Кредитору неустойку (пеню) в размере **0,06 (Ноль целых шесть сотых) процента** от суммы Просроченной задолженности по процентам и/или комиссиям по Кредитной линии за каждый день просрочки. Неустойка начисляется, начиная с даты, следующей за датой, в которую обязательство по уплате процентов и/или комиссиям по Кредитной линии должно было быть исполнено, и по дату окончательного погашения Просроченной задолженности по процентам и/или комиссиям. Неустойка (пеня) оплачивается Заемщиком в дату окончательного погашения соответствующей Просроченной задолженности по процентам и/или комиссиям по Кредитной линии.

11.4. В случае неприменения Банком права по обстоятельствам досрочного истребования задолженности / приостановления кредитования по Соглашению Заемщик обязуется оплатить Банку неустойку (пеня) в размере **0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов годовых от суммы Основного долга**, начисляемую за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком каждого из обязательств, указанных в подпунктах 18), 19), 21), 23) - 27), 29), 30), 32), 35) пункта 9.1. Соглашения.

Оплата производится в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты, следующей за датой получения уведомления Банка. Банк направляет Заемщику письменное уведомление с нарочным или заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении. Уведомление считается направленным в момент вручения Заемщику, если оно направлено с нарочным, или в момент сдачи его в организацию связи, если оно направлено Заемщику заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.5. В случае неприменения Банком права по обстоятельствам досрочного истребования задолженности / приостановления кредитования по Соглашению Заемщик обязуется оплатить Банку штраф в сумме **50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей РФ** за каждый факт неисполнения / ненадлежащего исполнения обязательств, указанных в подпунктах 1), 17), 20), 22), 28), 33), 34)

пункта 9.1. Соглашения.

Оплата производится в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты, следующей за датой получения уведомления Банка. Банк направляет Заемщику письменное уведомление с нарочным или заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении. Уведомление считается направленным в момент вручения Заемщику, если оно направлено с нарочным, или в момент сдачи его в организацию связи, если оно направлено Заемщику заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.6. В случае неприменения Банком права по обстоятельствам досрочного истребования задолженности / приостановления кредитования по Соглашению Заемщик обязуется оплатить Банку неустойку (пеню) в размере **0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов годовых от средней суммы задолженности по Основному долгу** за отчетный квартал, в котором финансовая ковенанта, указанная в подпункте 36) пункта 9.1. Соглашения, была нарушена.

Оплата производится в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты, следующей за датой получения требования Банка. Банк направляет Заемщику письменное требование с нарочным или заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении. Требование считается направленным в момент вручения Заемщику, если оно направлено с нарочным, или в момент сдачи его в организацию связи, если оно направлено Заемщику заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком каждого из обязательств, указанных в подпунктах 6), 7), 8) пункта 9.1 Соглашения, Заемщик обязуется оплачивать Банку штраф в размере **30 000 (Тридцать тысяч) рублей РФ** за каждый факт неисполнения / ненадлежащего исполнения обязательств. Штраф оплачивается Заемщиком в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Банка об уплате штрафа.

11.8. Датой признания Заемщиком неустойки (штрафа/пени) считается дата фактического получения Кредитором денежных средств, перечисленных Заемщиком или списанных Банком на условиях заранее данного акцепта в связи с уплатой неустойки (штрафа/пени).

11.9. Неустойка, предусмотренная Соглашением, не покрывает убытки Кредитора, который вправе взыскать их в полной сумме с Заемщика сверх неустойки.

11.10. Применение Банком санкции в виде уплаты неустойки, штрафа за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных условиями Соглашения, не лишает Банк права в дальнейшем (в случае невыполнения Заемщиком соответствующего обязательства) приостановить использование кредитных средств / потребовать досрочного возврата кредита.

## 12. ПРАВА И ПОЛНОМОЧИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ КРЕДИТОРУ

12.1. С целью должного исполнения денежных обязательств Заемщика по Соглашению, включая обязательства по уплате неустоек, предусмотренных Соглашением, настоящим Заемщик предоставляет Кредитору согласие (акцепт) на списание без его распоряжения денежных средств, причитающихся Кредитору по настоящему Соглашению, с Расчетных счетов, Расчетного счета Застройщика и Расчетных счетов в иностранной валюте, открытых Заемщиком в Банке и указанных в пункте 1.1 Соглашения, а также открытых в иных банках. Согласие (акцепт) Заемщика на списание Банком денежных средств со счетов, открытых Заемщиком в Банке, в счет исполнения обязательств по Соглашению является заранее данным акцептом и предоставляется в размере Лимита выдачи, предусмотренного Соглашением, процентов, комиссий, неустоек, причитающихся Кредитору, без ограничения по количеству оформляемых Банком соответствующих расчетных документов, согласно условиям настоящего Соглашения и принятым Заемщиком обязательствам по Соглашению.

12.2. В случае отсутствия или недостаточности денежных средств на расчетных счетах настоящим Заемщик поручает Кредитору осуществлять продажу иностранной валюты с имеющихся расчетных счетов в иностранной валюте и направлять полученные в результате конверсии суммы денежных средств на погашение соответствующей задолженности Заемщика по Соглашению в соответствии с Законодательством. При этом, продажа иностранной валюты за рубли осуществляется по курсу Банка на дату проведения такой операции.

12.3. Настоящим Заемщик подтверждает, что условия настоящего Соглашения являются поручением на продажу иностранной валюты, а также одновременно распоряжением Заемщика о зачислении купленной суммы в рублях на погашение денежных обязательств Заемщика по Соглашению.

12.4. Кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от предоставления Кредита

и/или приостановить предоставление Кредита и/или потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Соглашению досрочно при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что предоставленный Кредит не будет возвращен в срок, а также в любом из следующих случаев (при этом Кредитор самостоятельно определяет факт наличия или отсутствия указанных обстоятельств и не обязан предоставлять Заемщику или лицу, предоставившему обеспечение по Соглашению, доказательства их наличия):

- (1) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком какого-либо обязательства перед Кредитором по Соглашению или любому другому договору, заключенному с Кредитором, либо неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по любому договору, заключенному Заемщиком с лицом, являющимся в соответствии с Законодательством аффилированным лицом Кредитора, в том числе Кредитор вправе в одностороннем порядке потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Соглашению досрочно в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по предоставлению документов бухгалтерской и прочей отчетности по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после сроков, установленных пунктами 9.3.-9.4. Соглашения для предоставления Заемщиком указанных документов Кредитору;
- (2) если Заемщик просрочит любой из причитающихся Кредитору со стороны Заемщика платежей;
- (3) в случае наличия у Кредитора информации о нарушении Заемщиком платежных обязательств по любому из своих иных обязательств перед другими лицами на сумму, превышающую 10 (Десять) процентов чистых активов и/или 5 (Пять) процентов балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату;
- (4) в случае наличия у Кредитора информации о том, что произошло существенное, по мнению Кредитора, ухудшение финансового положения Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, и/или появления иных обстоятельств, которые могут привести к неисполнению/ненадлежащему исполнению Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, своих обязательств;
- (5) в случае утраты (полностью или частично) обеспечения, предусмотренного Соглашением, или ухудшения его состояния и условий, в том числе нарушения Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, обязанностей по договорам, обеспечивающим исполнение Заемщиком обязательств по Соглашению, по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает;
- (6) если со стороны Заемщика и/или третьих лиц будут предприняты действия, направленные на прекращение или уменьшение обеспечения, признание сделок, обеспечивающих исполнение Заемщиком обязательств по настоящему Соглашению, недействительными или незаключенными, а также в случае предъявления к предмету залога в судебном порядке требований Банка, третьих лиц, включая принятия ими мер по обеспечению таких требований, в том числе в связи с началом процедуры банкротства залогодателя;
- (7) в случае предъявления к Расчетному счету и/или Расчетному счету в иностранной валюте и/или Расчетному счету Застройщика, а также к другим счетам Заемщика в Банке и других кредитных организациях инкассовых поручений, платежных требований, исполнительных листов и/или наложения ареста на денежные средства, находящиеся на указанных счетах, и/или приостановления операций по счетам уполномоченными государственными органами, при этом:
  - в любом из указанных в настоящем подпункте случаев Кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от предоставления Кредита и/или приостановить предоставление Кредита;
  - при приостановлении операций по счетам уполномоченными государственными органами, а также при возникновении иных обстоятельств, указанных в настоящем подпункте, если они наступили в отношении денежных средств, сумма которых превышает 10 (Десять) процентов чистых активов и/или 5 (Пять) процентов балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату, Кредитор вправе потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Соглашению досрочно;
- (8) в случае подачи Заемщиком заявления о расторжении договора Расчетного счета и/или договора Расчетного счета в иностранной валюте и/или Расчетного счета Застройщика, на основании которых ему были открыты Расчетный счет, Расчетный счет в иностранной валюте и Расчетный счет Застройщика;
- (9) в случае предоставления Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, недостоверной или заведомо неполной, или ложной информации, в том числе

недостовверных или недействительных документов;

(10) в случае принятия уполномоченным органом управления Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, решения о ликвидации, реорганизации Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению (за исключением реорганизации в форме преобразования юридического лица одной организационно-правовой формы в юридическое лицо другой организационно-правовой формы (без сочетания с другими формами реорганизации));

(11) в случае принятия арбитражным судом заявления заинтересованного лица о признании Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, банкротом или введения в отношении Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, одной из процедур банкротства;

(12) в случае отчуждения Заемщиком без предварительного письменного уведомления Банка принадлежащего ему на праве собственности (хозяйственного ведения) имущества, стоимость которого превышает 10 (Десять) процентов стоимости чистых активов Заемщика на дату отчуждения имущества;

(13) если в отношении Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, применена конфискация имущества, стоимость которого превышает 10 (Десять) процентов стоимости чистых активов Заемщика, или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, на дату конфискации имущества;

(14) если у Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, отозвана (аннулирована) лицензия, необходимая для осуществления основного вида деятельности, или срок действия лицензии истек и она (лицензия) не была продлена либо получена в течение 30 (Тридцати) дней с момента ее отзыва (истечения срока действия) / Заемщик или лицо, предоставившее обеспечение, прекратили членство в саморегулируемой организации (если в соответствии с Законодательством это требуется для осуществления основного вида деятельности) и не вступили в другую саморегулируемую организацию/ не восстановили членство в прежней саморегулируемой организации в течение 30 (Тридцати) дней с момента его прекращения;

(15) если возбуждено уголовное дело или наступила уголовная ответственность в отношении лица, выполняющего функции единоличного исполнительного органа управления, члена органа управления или акционера /участника, владеющего совместно с его аффилированными лицами 20 (Двадцатью) и более процентами акций/долей в уставном капитале Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, либо возбуждено уголовное дело или наступила уголовная ответственность в отношении физического лица, предоставившего обеспечение по Соглашению;

(16) если в персональном составе органов управления Заемщика или лица, предоставившего обеспечение, произошли изменения, способные, по мнению Кредитора, привести к неисполнению Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, своих обязательств;

(17) в случае неисполнения Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, обязательств по уплате обязательных в соответствии с Законодательством платежей в размере более 5 (Пяти) процентов чистых активов Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, на последнюю отчетную дату;

(18) в случае уменьшения рыночной стоимости имущества, переданного в залог в обеспечение исполнения обязательств по Соглашению, и непредоставления дополнительного обеспечения, приемлемого для Кредитора;

(19) в случае возникновения у лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, просроченных обязательств перед другими лицами на сумму, превышающую 10 (Десять) процентов чистых активов и/или 5 (Пять) процентов балансовой стоимости активов, на последнюю отчетную дату, или просроченных обязательств перед Банком;

(20) если в составе и/или структуре акционеров/участников, владеющих совместно с их аффилированными лицами 20 (Двадцатью) и более процентами акций/долей в уставном капитале Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, либо в составе бенефициарных владельцев, имеющих возможность контролировать действия Заемщика или лица, предоставившего обеспечение, произошли изменения, способные, по мнению Банка, привести к неисполнению Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение, своих обязательств;

(21) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по предоставлению нотариально удостоверенных копий изменений в учредительные документы по истечении 30

(Тридцати) календарных дней после сроков, установленных подпунктом 6) пункта 9.1 Соглашения для предоставления Заемщиком указанных документов Кредитору;

(22) получение Банком заключения сотрудника Банка, осуществляющего надзор, согласно которому:

- общая стоимость финансируемого Проекта составляет более Бюджета Проекта, увеличенного на 5 (Пять) процентов;

- планируемый срок завершения строительства всех объектов в рамках Проекта превышает Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости;

(23) нарушение любого из обязательств, указанных в подпунктах 1), 17) - 36) пункта 9.1 Соглашения.

(24) изменение состава участников, владеющих более 20 (Двадцать) процентов уставного капитала, выплата/распределение прибыли без письменного согласования с Банком;

(25) отзыв/ аннулирование/ приостановление действия разрешений на строительство на Объекты недвижимости, не устраненное в течение 30 (Тридцати) календарных дней;

(26) утрата прав Заемщика на Земельный участок либо иных оснований для реализации Проекта;

(27) в иных случаях, предусмотренных Законодательством.

12.5. При наступлении любого (любых) из обстоятельств, предусмотренных пунктом 12.4. Соглашения, Кредитор имеет право (но не обязан) направить Заемщику соответствующее письменное уведомление (далее «Письменное уведомление»). Заемщик обязан исполнить требования, содержащиеся в Письменном уведомлении, в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком Письменного уведомления Кредитора. Момент получения Письменного уведомления определяется в соответствии с пунктом 16.3. Соглашения.

12.6. Банк вправе в одностороннем порядке прекратить начисление процентов путем направления Заемщику письменного уведомления в случае подачи в арбитражный суд заявления о признании Заемщика банкротом либо предъявления Банком своих требований по Соглашению после принятия арбитражным судом заявления о признании Заемщика банкротом. В этих случаях проценты на сумму задолженности не начисляются с даты получения письменного уведомления о прекращении начисления процентов, если иная дата не указана в уведомлении. Момент получения указанного уведомления Заемщиком определяется в соответствии с пунктом 16.3. Соглашения. Прекращение начисления процентов в связи с подачей в арбитражный суд заявления о признании Заемщика банкротом либо предъявлением Банком своих требований после принятия арбитражным судом указанного заявления не освобождает Заемщика от обязанности уплатить уже начисленные к этому моменту проценты.

12.7. Неосуществление Кредитором своих прав, предусмотренных Соглашением, не является отказом Кредитора от осуществления таких прав в последующем. Единичное или частичное осуществление Кредитором своих прав, предоставленных ему Соглашением, не является основанием для прекращения иных прав, имеющихся у Кредитора в соответствии с Соглашением.

12.8. Заемщик (Застройщик) поручает Банку использовать депонируемые суммы (части депонируемых сумм) на Счетах эскроу для оплаты обязательств Заемщика (Застройщика) по Соглашению. Оплата обязательств Заемщика (Застройщика) возможна при выполнении условий, указанных в части 6 статьи 15.5 Федерального закона №214-ФЗ.

### 13. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЕМЩИКА

13.1. Заключая настоящее Соглашение, Заемщик заявляет Банку и заверяет его в следующем:

13.1.1. Заемщик обладает необходимой правоспособностью для осуществления своей деятельности, заключения и исполнения настоящего Соглашения, у Заемщика не отозвана (не аннулирована) лицензия, необходимая для осуществления основного вида деятельности, срок действия лицензии не истек, либо основной вид деятельности, осуществляемый Заемщиком, не подлежит лицензированию;

13.1.2. Заемщик имеет возможность и обязуется выполнять взятые им на себя обязательства по Соглашению в полном объеме и в установленные сроки;

13.1.3. Лицо, подписавшее настоящее Соглашение, имеет на это все полномочия, выполнены все формальности и соблюдены необходимые процедуры для заключения Соглашения, а также

Банку предоставлены все необходимые в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством одобрения/согласия на заключение Соглашения. Получение Заемщиком иных одобрений или согласований не требуется;

13.1.4. Вся информация и документы, предоставленные Заемщиком Банку в связи с заключением Соглашения, являются достоверными, Заемщик не скрыл обстоятельств, которые могли бы при их обнаружении негативно повлиять на решение Банка, касающееся заключения настоящего Соглашения;

13.1.5. Заключение Соглашения не нарушает никаких прав и обязанностей Заемщика перед третьими лицами;

13.1.6. Заемщик не участвует и не связан каким-либо образом ни с одной сделкой или иным обязательством, по которым Заемщик находится в ситуации невыполнения своих обязательств или обязан досрочно выполнить свои обязательства или участие в которых может негативно повлиять на способность Заемщика выполнить взятые им по Соглашению обязательства, о которых Банк не был письменно информирован Заемщиком.

#### 14. ДЕЙСТВИЕ СОГЛАШЕНИЯ

14.1. Соглашение составлено и подлежит толкованию в соответствии с Законодательством.

14.2. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Соглашению.

14.3. Все изменения и дополнения к Соглашению (за исключением односторонних изменений, установленных Соглашением) совершаются в письменной форме в виде дополнительного соглашения за подписью уполномоченных представителей Сторон и считаются неотъемлемой частью Соглашения.

14.4. Если какое-либо положение Соглашения становится или признается недействительным, или не соответствующим Законодательству вследствие внесения в Законодательство изменений, все остальные положения Соглашения остаются в силе.

#### 15. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

15.1. В случае возникновения спора по настоящему Соглашению Сторона до обращения в суд предъявляет другой Стороне претензию в письменной форме в порядке, предусмотренном настоящей статьей Соглашения.

В претензии указываются требования Стороны, обстоятельства, на которых Сторона основывает свои требования, и иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

Претензия направляется способами, определенными настоящим Соглашением по адресу Стороны, указанному в Соглашении, либо по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с пунктом 16.4 Соглашения.

15.2. Вне зависимости от получения ответа на претензию Сторона, предъявившая претензию, по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня фактического направления претензии вправе передать спор на разрешение суда.

15.3. Споры или разногласия, вытекающие из Соглашения, по которым Стороны не достигли договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с Законодательством в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

#### 16. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ

16.1. Любое сообщение (уведомление, извещение, требование, запрос), адресованное одной Стороной другой Стороне в связи с исполнением Соглашения, совершается в письменной форме со ссылкой на «Реф. 969006 Кредитное соглашение № 19/20 от «26» мая 2020 г.».

16.2. Обмен сообщениями осуществляется Сторонами посредством курьерской, почтовой связи (заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении), с использованием Системы дистанционного банковского обслуживания в виде Электронных документов (в случаях и на условиях согласно заключенному между Заемщиком и Кредитором договору о предоставлении услуги Дистанционного банковского обслуживания), а также иными способами, позволяющими достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по Соглашению.

16.3. Сообщение (уведомление, извещение, требование, запрос) считается переданным надлежащим образом и полученным адресатом (за исключением случаев, прямо предусмотренных Соглашением):

- а) в дату, указанную на копии сообщения Стороной Соглашения (ее представителем или уполномоченным лицом) при вручении сообщения (в том числе при вручении сообщения, направленного с нарочным);
- б) в дату, указанную в уведомлении о вручении сообщения, направленного по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
- в) в дату отказа Стороны Соглашения от получения направленного сообщения, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
- г) в дату, на которую сообщение, направленное по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу, указанному Стороной в Соглашении, или по адресу, сообщенному Стороной в соответствии с пунктом 16.4 Соглашения, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (согласно информации, полученной отправителем сообщения от организации почтовой связи);
- д) в момент передачи сообщения по Системе Дистанционного банковского обслуживания в предусмотренных Соглашением случаях;
- е) в дату передачи сообщения иным способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по Соглашению.

16.4. Заемщик обязуется незамедлительно уведомлять Кредитора в письменной форме об изменении своих адресов и номеров телефонов. Риск неблагоприятных последствий в случае, если Заемщиком не направлено Кредитору уведомление об изменении своего адреса и номера телефона или такое уведомление направлено несвоевременно, несет Заемщик.

## 17. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Кредитор:

**Банк ВТБ**  
(публичное акционерное общество)

Место нахождения:  
190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29  
Дополнительный офис «Меридиан»  
Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО)  
в Санкт-Петербурге  
196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212

e-mail: branch68@nwr.vtb.ru  
Телефон: +7 (812) 327-27-02  
fax +7 (812) 371-82-92  
Кор/сч 30101810200000000704

БИК 044030704  
ИНН 7702070139

### Заемщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОСТ-строй»**

Место нахождения: 236023, г. Калининград, ул. Маршала Борзова, д. 93Б, каб. 2  
Почтовый адрес: 236023, г. Калининград, ул. Маршала Борзова, д. 93Б, каб. 2

e-mail: ost@spbrealty.ru  
Телефон: +7 (981) 461-64-32

Расчетные счета № 40702810968800000488,  
№ 40702810268800000489,  
№ 40702810668800000623, открытые в  
Дополнительном офисе «Меридиан» Ф. ОПЕРУ  
Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

ИНН 3906123261  
ОГРН 1043902819509

## 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Сведения, определенные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ «О кредитных историях», передаются в бюро кредитных историй.

18.2. На каждой странице Соглашения содержится оттиск штампа Банка согласно нижеследующему образцу:

Банк ВТБ (ПАО)

Банк ВТБ (ПАО)



18.3. Приложение №1 (форма Заявления) является неотъемлемой частью Соглашения.

18.4. Записи, внесенные от руки в специально предусмотренные для заполнения строки в тексте Соглашения, оговорены и подтверждены Сторонами. Указанные записи не рассматриваются в качестве приписки.

18.5. Соглашение заключено в г. Санкт-Петербург «26» мая 2020 года в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Кредитора, один экземпляр для Заемщика, два для органа государственной регистрации прав.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От имени Кредитора**

Управляющий бизнес-группой –  
директор Дополнительного офиса  
«Меридиан» Ф.ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО)  
в Санкт-Петербурге.

(подпись)  
М.П.

/Голованов В.В./

**От Имени Заемщика**

Генеральный директор:

/Горчаков С.В./



**Приложение №1**  
**к Кредитному соглашению № 19/20**  
**от «26» мая 2020 г.**

[НА ФИРМЕННОМ БЛАНКЕ ЗАЕМЩИКА]

исх. № .....  
 «...» ..... 20.. г.

Банк ВТБ (ПАО)  
 (дополнительно указывается наименование и референс (делопроизводственный индекс) структурного подразделения Банка ВТБ (ПАО), сопровождающего Соглашение, например Управление сопровождения кредитных, залоговых и документарных операций, реф. \_\_\_\_\_)

**ЗАЯВЛЕНИЕ НА ПОЛУЧЕНИЕ КРЕДИТА**

В соответствии с Кредитным соглашением № ...../.... от «...» ..... 20.. г. («Соглашение») просим предоставить ..... (указать в соответствии с учредительными документами полное фирменное наименование юридического лица, официальное наименование субъекта Российской Федерации, муниципального образования, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя - Заемщика) денежные средства (Кредит) в размере..... (указать сумму цифрам и в скобках прописью) рублей и зачислить указанные средства на наш расчетный счет № ..... (указать номер счета) в Банке ВТБ (ПАО) (другой вариант: в \_\_\_\_\_ указать полное официальное наименование другой кредитной организации)<sup>18</sup>.

Сумма полученных денежных средств (Кредита) будет использована нами на цели, указанные в пункте 3.2. Соглашения, что подтверждается прилагаемыми документами.

Понятия и термины, используемые в Заявлении, имеют те же значения, что и в Соглашении, если иное прямо не следует из контекста Заявления.

Настоящее Заявление на получение Кредита является неотъемлемой частью Соглашения.

От имени Заемщика

\_\_\_\_\_  
 (наименование должности руководителя/уполномоченного лица)

Ф.И.О. ....


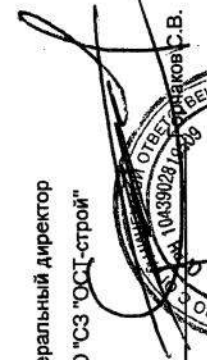
Подпись .....

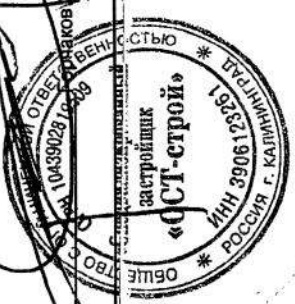
М.П. (при наличии)

<sup>18</sup> Условие о зачислении суммы Кредита на счет Заемщика в другой кредитной организации определяется на основании решения Уполномоченного органа/Уполномоченного лица. Для субъектов Российской Федерации, муниципальных образований указывается счет Заемщика, открытый им в соответствии с требованиями бюджетного законодательства.

Всего прошнуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью:

18 (Восемнадцать) листов

<p><b>Кредитор:</b> Управляющий бизнес-группой - директор Дополнительного офиса «Меридиан» Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге  Голованов В.В. МП</p>	<p><b>Заемщик</b> Генеральный директор ООО "СЗ "ОСТ-строй"  ИП МП</p>
--	---



## Соглашение

г. Санкт-Петербург

«20» сентября 2020г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Банк», в лице Управляющего бизнес-группой-директора дополнительного офиса «Меридиан» Филиала ОПЕРУ Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в Санкт-Петербурге Голованова Василия Вячеславовича, действующего на основании доверенности №350000/608-ДН от 15.02.2019 г., зарегистрированной в реестре нотариуса города Москвы Рябова Романа Васильевича за № 77/660-н/77-2019-4-398, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ОСТ-строй", именуемое в дальнейшем «Клиент», в лице Генерального директора Горчакова Сергея Валентиновича, действующего (-ей) на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

### 1. Предмет Соглашения

- 1.1. Настоящее Соглашение определяет порядок взаимодействия Сторон в целях заключения Договоров счета эскроу (далее – Договор счета) и открытия Банком счетов эскроу (далее – Счет), предназначенных для осуществления расчетов по договорам участия в строительстве на основании Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве (далее – Правила).
- 1.2. Подписанием Соглашения Клиент подтверждает факт ознакомления и согласие с условиями, размещенным на сайте Банка, в том числе о содержании Договора счета, порядке заключения Договора счета.
- 1.3. Термины, используемые в Соглашении, соответствуют их определениям, установленным в Правилах.

### 2. Стороны в соответствии с Правилами соглашаются применять следующий порядок заключения Договора счета

- 1.1. Неотъемлемыми частями Договора счета являются Правила и Договор участия в строительстве в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по Счету и исполнения Договора счета, в том числе сведения об Объекте долевого строительства, Бенефициаре, Депоненте, Банке в качестве эскроу-агента, сроке депонирования, Депонируемой сумме и порядке ее формирования.
- 1.2. Для целей заключения Договора счета Договор участия в строительстве должен содержать адресованное Банку предложение (оферту) Бенефициара и Депонента заключить Договор на условиях Правил и Договора участия в строительстве путем открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном Правилами. Подписывая Договор участия в строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета на условиях Договора участия в строительстве и Правил после открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее **3 рабочих** дней с даты получения копии Договора участия в строительстве.
- 1.3. Предоставление копии Договора участия в строительстве, а также документов, установленных Банком для открытия Счета в Банк означает направление Банку письменного предложения заключить Договор счета. Предоставление в Банк копии Договора участия в строительстве, содержащего оферту Бенефициара и Депонента, осуществляется Депонентом, а Проставление Банком в Заявлении отметки о приеме подтверждает получение Банком оферты Бенефициара и Депонента.
- 1.4. Для признания офертой о заключении Договора счета Договор участия в строительстве должен содержать сведения, указанные в приложении 1 к Соглашению.

1.5. Для заключения Договора и открытия Счета в Банк должны быть предоставлены следующие документы:

1.5.1. Бенефициар представляет в Банк путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром и Банком, документы в соответствии с перечнем, определяемым Банком в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами Банка России и размещаемым на сайте Банка. Документы представляются Бенефициаром в срок не менее чем за 3 рабочих дней до даты заключения Договора счета, если не были предоставлены ранее и на дату заключения Договора участия в строительстве изменения в них внесены не были. Банк подтверждает принятие предоставленных документов к рассмотрению отметкой в Заявлении, в Заявлении Банком указывается адрес электронной почты, на который была направлена информация и время направления.

1.5.2. Депонент представляет в Офис Банка следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность Депонента;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);
- иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
- Копию Договора участия в строительстве.
- Заявление, подписанное Депонентом в 2 (двух) экземплярах.

1.6. В случае электронной государственной регистрации Договора участия в строительстве Бенефициар предоставляет в Банк по электронному адресу Schet\_escrow@vtb.ru следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- Договор участия в строительстве в формате pdf;
- электронные подписи Бенефициара и Депонента к Договору участия в строительстве в формате sig;
- штамп о регистрации Договора участия в строительстве в формате xml или pdf;
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации Договора участия в строительстве в формате sig;
- штамп о регистрации ипотеки в силу закона в формате xml или pdf (при наличии);
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации ипотеки в силу закона в формате sig (при наличии).

Указанные электронные документы считаются представленными в Банк только при условии последующего предоставления Депонентом Банк Заявления на бумажном носителе и иных документов, указанных в настоящем подпункте 2.5.2 Правил. При этом датой подачи документов в Банк признается дата принятия Банком к рассмотрению Заявления на бумажном носителе.

В случае предоставления Договора участия в строительстве, прошедшего процедуру электронной государственной регистрации, Банк подтверждает принятие предоставленных документов к рассмотрению отметкой в Заявлении, в Заявлении Банком указывается адрес электронной почты, на который была направлена информация и время направления.

1.7. Договор счета считается заключенным с момента открытия Банком Счета.

1.8. В случае если Договор участия в строительстве не содержит необходимых для заключения Договора счета сведений/условия Договора участия в строительстве не отвечают требованиям Правил, Банк уведомляет об этом Депонента и Бенефициара и выбрать иной способ заключения Договора счета с Банком.

1.9. Банк уведомляет об открытии Счета и его реквизитах/отказе в открытии Счета в следующем порядке:

– Бенефициара – с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Банком и Бенефициаром) или посредством отправки сведений на бумажных носителях с использованием почтовой, курьерской связи;

– Депонента – посредством выдачи одного экземпляра Заявления с отметками Банка, содержащими реквизиты Договора и номер Счета.

### **3. Рекомендации к составу информации, содержащейся в Договоре участия в строительстве**

3.1. Стороны договорились, что для признания офертой о заключении Договора счета Договор участия в строительстве должен содержать информацию, указанную в Приложении 1 к Соглашению.

#### 4. Заключительные положения

4.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами и действует в течение одного года. Если ни одна из Сторон не заявит о своем желании расторгнуть настоящее Соглашение, Соглашение автоматически продлевается (продлонгируется) неоднократно на каждый последующий год.

4.2. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается Клиенту, а другой – Банку.

#### 5. Адреса и реквизиты Сторон

##### БАНК:

Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29

Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1

Банковские реквизиты:

к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО

ИНН 7702070139, БИК 044525187

СВИФТ: VTBRRUMM

Телекс: 412362 BFTR RU

Дополнительный офис «Меридиан» Ф. ОПЕРУ

Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

196066, Московский пр., д.212

Кор/сч 30101810200000000704

БИК 044030704,

ИНН 7702070139

ОГРН 1027739609391

Телефон: +7 (812) 327-27-02

fax +7 (812) 371-82-92

e-mail: branch08@nwr.vtb.ru



ОТ БАНКА:

М/П.

/В.В.Голованов/

##### КЛИЕНТ:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ОСТ-строй"

Адрес местонахождения: 236023, г. Калининград, ул. Маршала Борзова, д. 93, корп. Б, каб. 2

Почтовый адрес: 236023, г. Калининград, ул. Маршала Борзова, д. 93, корп. Б, каб. 2

Банковские реквизиты:

р/с 40702810520010103643 в КАЛИНИНГРАДСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8626 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810100000000634

ИНН 3906123261, БИК 042748634,

ОКПО 73701621, КПП 390601001,

ОГРН 1043902819509,

дата регистрации: 15.06.2004г.

место регистрации: МРИ МНС России №9 по г. Калининграду

ОТ КЛИЕНТА:

М/П.

/С.В.Горчаков/



*[Handwritten signature]*

**Рекомендации к содержанию Договора участия в строительстве, заключаемом между Бенефициаром и Депонентом<sup>1</sup>**

Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

1. Положение о том, что Бенефициар и Депонент, в Договоре участия в строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу;
2. Положение о том, что подписывая Договор участия в строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 3 рабочих дней с даты получения копии Договора участия в строительстве; заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.
3. Положения о том, что:
  - Депонент передает в Банк ВТБ (ПАО) копию Договора участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу;
  - Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) копии Договора участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.
4. Положения о существенных условиях Договора счета эскроу, которыми являются следующие условия Договора участия в строительстве:
  - 4.1. Бенефициар – \_\_\_\_\_.
  - 4.2. Депонент – \_\_\_\_\_.
  - 4.3. Эскроу-агент – Банк ВТБ (ПАО) фирменное наименование: \_\_\_\_\_, место нахождения и адрес: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.
  - 4.4. Объект долевого строительства (вид объекта, строительный адрес, этаж (если применимо), проектная площадь, номер и дата выдачи разрешения на строительство и др. <sup>2</sup>) – \_\_\_\_\_.
  - 4.5. Депонируемая сумма (цена Договора участия в строительстве), цифрами и прописью в рублях РФ – \_\_\_\_\_.
  - 4.6. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы<sup>3</sup> на счет эскроу:
    - а) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – \_\_\_\_\_;
    - б) Источники формирования Депонируемой суммы:
      - \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный Банком ВТБ (ПАО) Депоненту на основании кредитного договора;
      - \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Депонента;
    - в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:

<sup>1</sup> Могут быть оформлены как в качестве приложения у Договору участия в строительстве, так и виде отдельного раздела / части раздела такого договора.

<sup>2</sup> Описание в соответствии с Договором участия в строительстве и пунктом 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

<sup>3</sup> Содержание пункта определяется конкретным Договором участия в строительстве.

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее \_\_\_\_\_ за счет \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей в срок не позднее \_\_\_\_\_ за счет \_\_\_\_\_;

4.7. Срок условного депонирования<sup>4</sup> - \_\_\_\_\_.

4.8. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации, - \_\_\_\_\_.

4.9. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, - \_\_\_\_\_.

4.10. Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством.

ОТ БАНКА:  
  
/В.В.Голованов/  
М.П.

ОТ КЛИЕНТА:  
  
/С.В.Горчаков/  
М.П.

<sup>4</sup> Срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.



Всего прошнуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью:

5 (Пять) листов

Банк:

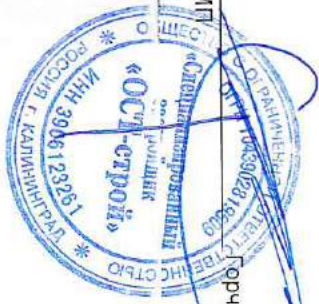
Управляющий бизнес-группой – Директор  
Дополнительного офиса «Меридиан»  
Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге



Голованов В. В.

Клиент:

Генеральный Директор  
ООО  
"Специализированный  
застройщик «ОСТ-строй»"



Горчаков С. В.