



БАНК

от «19» декабря 2019 года

Кредитный Договор №90-094/КЛ-19

на сумму 682 862 254,00 (Шестьсот восемьдесят два миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи двести пятьдесят четыре 00/100) рубля

между

Обществом с ограниченной ответственностью «Раушен»
в качестве Заемщика

и

Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»
в качестве Кредитора

Содержание

| | Стр. |
|---|------|
| 1. Определения..... | 3 |
| 2. Предмет Договора..... | 14 |
| 3. Цель..... | 14 |
| 4. Условия для получения Кредита..... | 15 |
| 5. Прекращение Обязательства Кредитора..... | 15 |
| 6. Возврат Кредита..... | 16 |
| 7. Досрочный возврат задолженности по Договору..... | 17 |
| 8. Проценты..... | 19 |
| 9. Неустойка..... | 21 |
| 10. Изменение процентной ставки..... | 21 |
| 11. Налоги..... | 22 |
| 12. Возмещение расходов..... | 22 |
| 13. Заверения об обстоятельствах..... | 23 |
| 14. Обязательства по предоставлению информации..... | 29 |
| 15. Обязательства по соблюдению финансовых показателей..... | 34 |
| 16. Обязательства общего характера..... | 34 |
| 17. Случаи Неисполнения..... | 48 |
| 18. Замена Сторон..... | 53 |
| 19. Уведомления..... | 54 |
| 20. Частичная недействительность..... | 55 |
| 21. Изменение договора..... | 56 |
| 22. Конфиденциальность..... | 56 |
| 23. Применимое право..... | 58 |
| 24. Разрешение споров..... | 58 |
| 25. Обстоятельства непреодолимой силы..... | 58 |
| 26. Подписание..... | 58 |
| Приложение 1 Условия для получения Кредита..... | 59 |
| Приложение 2 Форма Заявки на Выборку..... | 63 |

Настоящий кредитный договор (далее – **Договор**) заключен «14» декабря 2019 года между:

Обществом с ограниченной ответственностью «Раушен», учрежденным в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации за номером (ОГРН): 1113926033902, с местом нахождения по адресу: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Стекольная, д. 31-37А, «I» в Литере «А», в лице Директора Карамышева Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, в качестве заемщика (далее – **Заемщик** или **Застройщик**); и

Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ», в лице Руководителя Регионального операционного офиса «Калининградский» Филиала «Санкт-Петербургский» АО «Банк ДОМ.РФ» в г. Санкт-Петербург Ковалева Владислава Валерьевича, действующего на основании Доверенности №57 от «06» ноября 2019 года, удостоверенной Левадной Анной Олеговной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре за №78/64-н/78-2019-17-310 «06» ноября 2019 года, в качестве кредитора (далее – **Кредитор** или **Банк**).

Стороны договорились о следующем:

1. Определения

1.1 Термины

В настоящем Договоре:

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

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

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

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

Бизнес-План означает подписанный и утвержденный по форме и содержанию между Заемщиком и Кредитором документ, определяющий планы Заемщика по реализации Проекта, включающий: Бюджет Проекта, Базовую модель Проекта и График строительства.

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

- (а) Строительно-монтажные работы в т.ч.:
 - (i) приобретение строительных материалов;
 - (ii) выполнение строительно-монтажных работ;
 - (iii) оплата услуг по ведению технического и авторского надзора;
 - (iv) оплата услуг Технического Заказчика;

- (v) оплата услуг по Договору Генерального Подряда;
- (vi) строительство сетей инженерно-технического обеспечения в границах принадлежащего Заемщику Земельного Участка;
- (b) подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- (c) благоустройство;
- (d) резерв на непредвиденные работы в рамках реализации Проекта (размер создаваемого резерва, а также указанные работы после появления необходимости их выполнения подлежат согласованию с Банком и включению в Бюджет Проекта);
- (e) арендная плата за Земельный Участок (в случае если Земельный Участок принадлежит Заемщику на праве аренды/субаренды);
- (f) иные расходы Заемщика до Даты Ввода Объекта в Эксплуатацию, связанные с реализацией Проекта, согласованные с Банком и включенные в Бюджет Проекта, сумма которых не может превышать 10% от Лимита Кредитования.

В состав Бюджета Проекта не включаются и не учитываются:

- (a) подготовка и экспертиза проектно-сметной документации;
- (b) оплата выкупа права аренды (субаренды) Земельного Участка;
- (c) плата за снятие установленного в соответствии с п.3 ст.2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на Земельном Участке, принадлежащем Заемщику;
- (d) проценты по заемному финансированию;
- (e) налог на прибыль.

Генеральный Подрядчик означает любое из перечисленных ниже юридических лиц:

- (a) ООО «Западная Строительная Компания» (ИНН 3906246680); или
- (b) любое иное юридическое лицо, согласованное между Кредитором и Заемщиком.

Гражданский Кодекс означает Гражданский кодекс Российской Федерации.

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

Группа Компаний означает группу компаний «Балтия-Инвестстрой», включающую следующих лиц в совокупности:

- (a) Заемщик;
- (b) ООО «СВЕТЛОГОРСКСТРОЙ» (ИНН 3912009341);
- (c) ООО «СВЕТЛОГОРСКСТРОЙ-2» (ИНН 3906240550);

- (d) ООО «ХАУС-МАСТЕР» (ИНН3906306674);
- (e) ООО «КС-НЕДВИЖИМОСТЬ» (ИНН 3906306681);
- (f) ООО «Западная Строительная Компания» (ИНН 3906246680).

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

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

Дата Окончательного Погашения означает «30» июня 2025 года.

Дата Раскрытия Эскроу означает дату, в которую средства со Счетов Эскроу были направлены на досрочный возврат задолженности по Договору в соответствии со Статьей 7.2.

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

Договор Аренды означает Соглашение о передаче прав и обязанностей от «11» марта 2013 года к договору №04/02-2007 аренды земельного участка от «06» февраля 2007 года, Соглашению о передачи прав и обязанностей от «27» марта 2007 года, Дополнительному соглашению № ДАЗ №04/02-2007/Д1-80/10-2008 о внесении изменений в договор аренды земельного участка №04/02-2007 от «06» февраля 2007 года, в отношении Земельного Участка.

Договор Банковского Счета означает договор отдельного (обособленного) банковского счета, заключаемый Заемщиком/Генеральным Подрядчиком/Техническим Заказчиком/иными участниками строительства по Проекту с Кредитором, предметом которого является открытие целевого отдельного (обособленного) счета Заемщика/Генерального Подрядчика/Технического Заказчика/иных участников строительства по Проекту у Кредитора и осуществление его обслуживания в рамках банковского сопровождения настоящего Договора в соответствии с Договором о Банковском Сопровождении.

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

- (a) Заемщиком и Кредитором;
- (b) Генеральным Подрядчиком и Кредитором;
- (c) Техническим Заказчиком и Кредитором;
- (d) иными участниками строительства и Кредитором.

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

Договор Долевого Участия означает любой договор об участии в долевом строительстве, заключенный между Заемщиком в качестве застройщика и Участником

Долевого Строительства в соответствии с требованиями Закона о Долевом Строительстве, на основании которого происходит отчуждение прав на площади в Объекте.

Договор Залога Доли означает регулируемый правом Российской Федерации договор залога:

- (i) 34% доли участия в уставном капитале Заемщика, между Шкурко Валерием Викторовичем (паспорт серии 27 07 №137074 выдан Отделом УФМС России по Калининградской обл. Ленинградского р-на гор. Калининграда «19» декабря 2007 года) в качестве залогодателя и Кредитором в качестве залогодержателя;
- (ii) 33% доли участия в уставном капитале Заемщика, между Карамышевым Сергеем Михайловичем (паспорт серии 27 07 №136846 выдан Отделом УФМС России по Калининградской обл. Ленинградского р-на гор. Калининграда «01» декабря 2007 года) в качестве залогодателя и Кредитором в качестве залогодержателя;
- (iii) 33% доли участия в уставном капитале Заемщика, между Михайлиной Светланой Ивановной (паспорт серии 27 00 №139612 выдан ОВД Центрального района гор. Калининграда «12» января 2001 года) в качестве залогодателя и Кредитором в качестве залогодержателя.

Договор Залога Векселей означает регулируемый правом Российской Федерации любой договор залога векселей, заключенный в соответствии со Статьей 16.10.

Договор Ипотеки означает каждый регулируемый правом Российской Федерации договор залога (ипотеки) между Заемщиком в качестве залогодателя и Кредитором в качестве залогодержателя в отношении прав аренды на Земельный Участок и/или недвижимого имущества, определенного в таком договоре залога (ипотеки).

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

Договор об Отчуждении означает любой:

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

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

Договор по Обеспечению означает:

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

Договор Счета Эскроу означает любой договор Счета Эскроу между Кредитором в качестве эскроу-агента, Заемщиком в качестве бенефициара и Участником Долевого

Строительства в качестве депонента, который заключается в связи с заключением Договора Долевого Участия между Заемщиком в качестве застройщика и таким Участником Долевого Строительства в отношении Площадей Объекта.

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

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

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

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

Заверения об Обстоятельствах означают заверения Должников в Статье 13 Договора.

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

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

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

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

Залогодатель означает:

- (a) Заемщик;
- (b) Шкурко Валерий Викторович (паспорт серии 27 07 №137074);
- (c) Карамышев Сергей Михайлович (паспорт серии 27 07 №136846);
- (d) Михайлина Светлана Ивановна (паспорт серии 27 00 №139612);
- (e) любое иное физическое / юридическое лицо, заключившее с Кредитором договор залога, по которому оно выступает в качестве залогодателя, а Кредитор – в качестве залогодержателя, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору.

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

Земельный Участок означает земельный участок, общей площадью 15 200 кв. м +/-39.4, кадастровый номер: 39:17:010007:207, расположенный по адресу: Калининградская

область, Светлогорский городской округ, г. Светлогорск, ул. Ольховая, дом 3, принадлежащий Заемщику на праве аренды, на котором будет построен Объект.

Инвестиционная Фаза означает период времени, начинающийся с даты осуществления первых расходов в рамках строительства каждого Объекта, и заканчивающийся в Дату Раскрытия Счетов Эскроу в пользу Застройщика по соответствующему Объекту.

Контролирующее Лицо означает лицо, обладающее правами, указанными в ст. 17.7 (с) настоящего Договора.

Контролирующий Орган означает Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области.

Конфиденциальная Информация означает любую информацию (включая персональные данные) в любой форме (включая устную информацию, и любые документы, и информацию, записанные или сохраненные в виде электронных файлов или на любых иных носителях информации) о любом Должнике, Финансовых Документах или Кредите, которая становится известна Кредитору, либо которая получена каким-либо лицом, намеревающимся стать Кредитором, от любого Должника или его консультанта, за исключением информации, которая:

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

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

Лимит Кредитования означает максимальную сумму денежных средств, которая может быть получена Заемщиком на условиях Договора, не превышающую:

- (i) 665 190 089,00 (Шестьсот шестьдесят пять миллионов сто девяносто тысяч восемьдесят девять 00/100) рублей, при отсутствии подтверждения участия Заемщика в Программе 8.5;
- (ii) при условии получения Кредитором подтверждения участия Заемщика в Программе 8.5, Лимит Кредитования устанавливается в размере 682 862 254,00 (Шестьсот восемьдесят два миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи двести пятьдесят четыре 00/100) рубля.

Надлежащим Образом Заверенные Копии означает

- (a) нотариально удостоверенные копии документов; или
- (b) копии документов, заверенные:
 - единоличным исполнительным органом Должника;

- иным уполномоченным лицом Должника при условии предоставления Кредитору документов, подтверждающих полномочия такого лица на заверение копий

(далее совместно – «Подписант»),

выполненные в виде не прошитого документа, содержащие на каждой странице надпись «копия верна», подпись Подписанта, его должность, расшифровку подписи, дату заверения и оттиск печати Должника, либо выполненные в виде прошитого документа, каждая страница которого пронумерована, на шпите которого содержится вся информация, предусмотренная для каждой страницы копии, выполненной в виде не прошитого документа, и информация о количестве листов в копии.

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

Минимальный Уровень Цены Реализации имеет значение, указанное для такого термина в пункте (а) Статьи 16.22.

Неисполнение Обязательств означает:

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

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

НДС означает налог на добавленную стоимость.

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

Обособленный Банковский Счет / ОБС означает расчетный счет в рублях, открытый в Банке, в отношении которого заключены Договор о Банковском Сопровождении и Договор Банковского Счета.

Объект означает строительство многоквартирных жилых домов ЖК «на Ольховой 3»:

- первый этап строительства: Дом №1 по ГП общей площадью 2 504,50 кв. м., Дом №2 по ГП общей площадью 2 456,60 кв. м., Дом №3 по ГП общей площадью 2 512,90 кв. м.;
- второй этап строительства: Дом №4 по ГП общей площадью 2 512,90 кв. м., Дом №5 по ГП общей площадью 2 512,90 кв. м., Дом №6 по ГП общей площадью 2 480,90 кв. м.;
- третий этап строительства: Дом №7 по ГП общей площадью 4 457,20 кв. м., Дом №8 по ГП общей площадью 4 520,30 кв. м.

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

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

Первоначальная Финансовая Отчетность означает финансовую отчетность каждого Должника по состоянию на 30 сентября 2019 года, подготовленную в соответствии с РСБУ.

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

Период Выборки Кредита означает период с даты Договора (включительно) до Даты окончания Инвестиционной Фазы, но не позднее «27» марта 2023 года (включительно).

Поручитель означает каждое из следующих лиц:

- a) ООО «Западная Строительная Компания» (ИНН 3906246680);
- b) Шкурко Валерий Викторович (паспорт серии 27 07 №137074);
- c) Карамышев Сергей Михайлович (паспорт серии 27 07 №136846);
- d) Михайлина Светлана Ивановна (паспорт серии 27 00 №139612);
- e) любое иное физическое / юридическое лицо, оформившее Поручительство.

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

Плановая Дата Ввода в Эксплуатацию означает «30» сентября 2022 года.

Площади Объекта означает жилые и нежилые помещения, находящиеся в Объекте.

Проект означает строительство на Земельном Участке Объекта и продажа Площадей Объекта в соответствии с проектной документацией и Разрешением на Строительство.

Программа 8.5 означает программу предоставления субсидий в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от «30» декабря 2018 года № 1764 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным в 2019 - 2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке».

Процентный Период означает календарный месяц, при этом:

- a) первый Процентный Период начинается в первую Дату Выборки (исключая такую дату) и заканчивается в последний день календарного месяца, к которому произошла такая первая Дата Выборки;
- b) второй и каждый последующий Процентный Период (за исключением последнего Процентного периода) начинается в последний день предыдущего Процентного периода (не включая такую дату) и заканчивается в последний день второго и каждого последующего Процентного периода, соответственно (включая такую дату);
- c) последний Процентный период начинается в дату окончания предыдущего Процентного периода (не включая такую дату) и заканчивается в Дату Окончательного Погашения (включительно).

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

Разрешение на Строительство означает разрешение на строительство Объекта № 39-RU393518101-105-2018 от «03» мая 2018 года или иное разрешение на строительство Объекта, выданное взамен указанного.

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

Реестр означает Единый государственный реестр недвижимости.

РСБУ означает российские стандарты бухгалтерского учета.

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

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

Собственные Средства означает сумму собственного участия Застройщика в Проекте, состоящую из средств, направленных Заемщиком на финансирование затрат в рамках Бюджета Проекта.

Источниками Собственных Средств являются взносы в уставный капитал, вклады в имущество и/или займы, предоставленные акционерами/участниками Заемщика, а также аффилированными лицами на реализацию Проекта.

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

Средневзвешенная Процентная Ставка имеет значение, указанное для такого термина в Статье 8.1.

Сторона означает сторону Договора.

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

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

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

Технический Заказчик означает любое юридическое лицо, выполняющее функции технического заказчика, согласованное между Кредитором и Заемщиком.

Технический Сбой означает:

- a) существенный сбой в тех платежных системах или системах связи, или на тех финансовых рынках, функционирование которых в каждом случае необходимо для осуществления платежей (или иных операций, подлежащих исполнению) в соответствии со сделками, предусмотренными Финансовыми Документами, произошедший по причинам, не зависящим ни от одной из Сторон; или

b) наступление любого иного события, которое влечет за собой сбой (технического или системного характера) в кассовых или расчетных операциях любой Стороны, не позволяющий этой или любой другой Стороне:

(i) выполнять свои платежные обязательства по Финансовым Документам; или

(ii) связываться с другими Сторонами по Финансовым Документам,

и которое не было вызвано Стороной, операции которой подверглись сбою, и наступило по причинам, не зависящим от такой Стороны.

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

Финансовый Документ означает:

a) настоящий Договор;

b) каждый Договор по Обеспечению;

c) каждую Заявку на Выборку; или

d) любой другой документ, который Кредитор и Заемщик письменно согласились считать Финансовым Документом.

Финансовая Задолженность означает любую задолженность, образовавшуюся в результате:

a) получения денежных средств в виде займа или кредита;

b) получения товарного кредита, коммерческого кредита сроком более чем на 30 (Тридцать) дней или выставления непокрытого аккредитива;

c) выпуска облигаций, векселей и любых иных долговых инструментов;

d) заключения договора финансового лизинга;

e) продажи или дисконтирования дебиторской задолженности (за исключением любой дебиторской задолженности, отчуждаемой без права регресса);

f) совершения сделок с производными финансовыми инструментами в целях защиты, или получения выгоды от колебаний любых курсов, процентных ставок или цен, при этом сумма сделки с такими производными финансовыми инструментами будет рассчитываться исходя из рыночных показателей на каждый момент времени;

g) совершения сделок репо или любой иной сделки, которая в экономическом смысле (или в соответствии с применимыми правилами / стандартами бухгалтерского учета) является заимствованием;

h) принятия на себя обязательств по возмещению убытков или расходов, понесенных третьими лицами;

i) совершения сделок, предусматривающих принятие на себя обязательства по поручительству или гарантии в отношении исполнения каких-либо обязательств третьими лицами или по возмещению гаранту или /поручителю сумм платежа по независимой гарантии или поручительству, государственной или муниципальной гарантии;

j) любой сделки, если экономическим эффектом такой сделки является привлечение заемных средств, или если в результате такой сделки привлечены средства, которые

по иным основаниям относятся к заимствованиям в соответствии с применимыми правилами / стандартами бухгалтерского учета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Эксплуатационная Фаза означает период времени, начинающийся со следующего дня после даты окончания Инвестиционной Фазы и заканчивающийся в дату завершения реализации Площадей Объекта.

Электронный Документ означает платежный или иной документ, сформированный в электронном виде с использованием Системы ДБО в виде файла (в формате word / excel или в виде цветной скан-копии оригинала документа в формате pdf), направленный по системе дистанционного банковского обслуживания Кредитора и в порядке, установленном договором дистанционного банковского обслуживания, заключенным между Заемщиком и Кредитором или записи базы данных, подписанный электронной подписью.

1.2 Толкование

(а) В настоящем Договоре, если иное не следует из контекста:

- (i) ссылка на Кредитора, Должника, Заемщика или Сторону подразумевает также ссылку на их правопреемников в силу закона или настоящего Договора;
- (ii) под документом в согласованной форме понимается документ, согласованный в письменном виде Кредитором и Заемщиком, или документ, составленный по форме, приемлемой для Кредитора;
- (iii) активы включают в себя существующее или будущее имущество, доходы и права любого характера;
- (iv) ссылка на Финансовый Документ или иной договор, документ или финансовый инструмент подразумевает такой Финансовый Документ или иной договор, документ или финансовый инструмент со всеми

внесенными в него в любой момент времени изменениями и дополнениями;

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

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

1.3 Обозначение и определение валют

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

2. Предмет Договора

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

3. Цель

Заемщик обязуется использовать Кредит исключительно на оплату расходов в рамках подтвержденного Банком Бюджета Проекта (включая вносимые в Бюджет Проекта изменения и дополнения) до даты выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4. Условия для получения Кредита

4.1. Первоначальные Условия

Обязанность Кредитора по предоставлению Кредита возникает при условии, что:

- (a) Заемщик передал Кредитору перечисленные в Приложении 1 к Договору документы и информацию, по форме и содержанию приемлемые для Кредитора, а также совершил действия и исполнил требования, перечисленные в Приложении 1 (Первоначальные Условия) к Договору, в виде, удовлетворительном для Кредитора (далее – **Первоначальные Условия**);
- (b) Заемщик соблюдает требования Статьи 15;
- (c) Запрошенная сумма соответствует Бюджету Проекта;
- (d) Не произошел Случай Неисполнения или любое иное обстоятельство, которое (по истечении периода, данного на устранение нарушения, если таковой период предусмотрен настоящим Договором) станет Случаем Неисполнения; и
- (e) Заемщик направил Кредитору надлежащим образом оформленную Заявку на Выборку;
- (f) Заемщик соответствует требованиям Программы 8,5 (если применимо).

4.2. Подача Заявок на Выборку

- (a) Заемщик может осуществить свое право подать Заявку на Выборку только если выполнены все Первоначальные Условия.
- (b) По письменной просьбе Заемщика, с учетом Статьи 20.1., Банк может предоставить Заемщику (i) отказ от осуществления своего права требовать исполнения любого из условий, указанных в Статье 4.1., или (ii) отказ от осуществления своего права на односторонний отказ от предоставления Кредита, предусмотренный Статьей 5. При этом такое согласие может быть обусловлено дополнительными условиями, которые должны быть выполнены Заемщиком.
- (c) Если иное не согласовано с Кредитором, Заемщик обязан представить Заявку на Выборку Кредитору за 3 (Три) Рабочих Дня до предполагаемой Даты Выборки.
- (d) Заявка на Выборку должна быть подписана уполномоченным лицом Заемщика. В Заявке на Выборку должна быть указана запрашиваемая сумма Кредита и Дата Выборки, которая является Рабочим Днем в пределах Периода Выборки Кредита.
- (e) Заемщик не имеет права отозвать Заявку на Выборку, которая была получена Кредитором.

5. Прекращение Обязательства Кредитора

- (a) Обязательство Кредитора предоставить Кредит Заемщику прекращается полностью или частично, в зависимости от обстоятельств:
 - (i) в случае предоставления Кредита в размере Лимита Кредитования;

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

6. Возврат Кредита

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

| Дата погашения | Сумма погашения |
|-------------------------------|--|
| «27» марта 2023 года | не менее 169 788 000,00 (Сто шестьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч 00/100) рублей, при участии в Программе 8.5. |
| | не менее 177 126 000,00 (Сто семьдесят семь миллионов сто двадцать шесть тысяч 00/100) рублей, без участия в Программе 8.5 |
| Дата Окончательного Погашения | 100% (Сто процентов) непогашенного Кредита |

В случае погашения суммы непогашенного Кредита ранее дат, установленных графиком, суммы погашения направляются на даты по графику, ближайšie к дате фактического платежа.

7. Досрочный возврат задолженности по Договору

7.1 Незаконность

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

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

7.2 Обязательный досрочный возврат задолженности – Счета Эскроу

В дату, в которую наступит любое из оснований Раскрытия Счетов Эскроу:

- (a) представление Заемщиком Банку нотариально заверенной копии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и оригинала выписки из Реестра, подтверждающей государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта; или
- (b) получение Банком сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства информации о вводе Объекта в эксплуатацию и о государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта;

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

не менее 85% (Восемьдесят пять процентов) от суммы, размещенной на Счетах Эскроу, направляются на досрочный возврат задолженности по Договору (с учетом положений пункта (b) Статьи 7.6.).

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

7.3 Обязательный досрочный возврат задолженности – Договоры об Отчуждении

Все денежные средства, полученные Заемщиком по какому-либо Договору об Отчуждении после Даты Ввода в Эксплуатацию должны быть зачислены на Расчетный Счет Заемщика и могут быть использованы только в соответствии с условиями Договора.

Не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты поступления на Расчетный Счет Заемщика денежных средств по какому-либо Договору об Отчуждении на Эксплуатационной Фазе, Заемщик обязуется направить 70,2% (Семьдесят целых и два десятых процента) таких денежных средств, но не менее суммы, рассчитанной, как произведение («Минимальная Цена Реализации» для соответствующего типа Площадей Объекта, указанная в пункте (а) Статьи 16.22)*(кол-во проданных квадратных метров)*(70,2%), на погашение непогашенного Кредита по Договору.

7.4 Обязательный досрочный возврат – НДС

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

7.5 Добровольный досрочный возврат задолженности

- (a) Заемщик вправе, при условии направления Кредитору предварительного уведомления не менее, чем за 10 (десять) Рабочих Дней (если более короткий срок не был согласован с Кредитором), осуществить досрочный возврат задолженности по Договору (полностью или в части и с учетом положений пункта (b) Статьи 7.6).
- (b) Заемщик может воспользоваться правом досрочного возврата непогашенного Кредита или его части только после истечения Периода Выборки Кредита.

7.6 Прочие положения о досрочном возврате Кредита

- (a) Заемщик не имеет права отзываться уведомления, направленные Кредитору в соответствии со Статьей 7.5.
- (b) При любом досрочном возврате непогашенного Кредита средства, поступившие от Заемщика для осуществления досрочного возврата задолженности по Договору направляются Кредитором на погашение задолженности по Договору в следующей очередности:
 - (i) Начисленные Проценты;
 - (ii) Комиссии, штрафы, пени, неустойки (при наличии) и прочие платежи по Договору;
 - (iii) непогашенный Кредит.
- (c) При досрочном возврате задолженности по Договору за счет кредитных средств, привлеченных от иных кредиторов, в соответствии со Статьей 7.5. Заемщик уплачивает Кредитору плату за досрочное погашение в размере 4% (Четыре процента) от досрочно погашаемой суммы в день такого досрочного возврата.

- (d) Плата за досрочное погашение, в соответствии с пунктом (с) настоящей Статьи, не взимается в случае полного или частичного погашения Кредита за счет средств от реализации Площадей Объекта или возмещенного Застройщиком НДС.
- (e) Заемщик не имеет права осуществлять досрочный возврат задолженности по Договору на условиях, прямо не предусмотренных Договором.

В. Проценты

В.1 Величина процентной ставки

- (a) Процентной ставкой для непогашенного Кредита на каждый Процентный Период до даты окончания Инвестиционной Фазы (включительно) является годовая процентная ставка, которая рассчитывается на каждый календарный день до даты окончания Инвестиционной Фазы (включительно) (в зависимости от объема денежных средств, размещенных на Счетах Эскроу, открытых в целях расчетов по заключаемым Застройщиком Договорам Долевого Участия) по следующей формуле (далее – **Средневзвешенная Процентная Ставка**):

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

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

где:

$CЗ$ – остаток непогашенного Кредита по Договору, без учета процентов, капитализированных на Инвестиционной Фазе;

$Э$ – сумма денежных средств на всех Счетах Эскроу;

$ПС$ – процентная ставка (в процентах годовых);

$БС$ – базовая ставка по Договору (ставка, применяемая к части ссудной задолженности свыше суммы денежных средств на Счетах Эскроу) (далее – **Базовая Ставка**);

$СС$ – специальная процентная ставка по Договору;

$Д$ – фиксированная депозитная ставка.

| | |
|---|---------------|
| 1) Базовая Ставка при подтверждении участия в Программе 8.5 | 7,5% годовых |
| 2) Базовая Ставка, начиная с первого календарного дня, следующего за датой прекращения участия в Программе 8.5, либо в случае несоответствия Программе 8.5: | 10,2% годовых |
| 2.1.) Процентного Периода, в котором Заемщик перестал соответствовать требованиям, предъявляемым Программой 8.5, и/или нарушил условия Программы 8.5. | |
| 2.2.) Процентного Периода, в отношении которого Банком получен отказ в установленном Программой 8.5. порядке от предоставления субсидии по Договору, за | |

| | |
|--|---------------|
| исключением случаев, указанных в подпунктах 2.1. и 3 настоящего пункта 2. | |
| 3) Если в причинах отказа от предоставления субсидии по Договору указано на нарушение Банком порядка предоставления документов для получения субсидии, предусмотренного Программой 8.5, Процентная Ставка за Процентный Период, в отношении которого получен отказ, сохраняется равной 7,5% годовых. | |
| 4) Об изменении ставки в соответствии с пунктом 2 настоящего раздела Кредитор сообщает Заемщику посредством направления соответствующего уведомления по Системе ДБО. В уведомлении указывается причина отказа в предоставлении субсидии, период, за который пересчитывается ставка, а также новый размер ставки для пересчёта. | |
| Специальная Ставка | 4,1% годовых |
| Депозитная Ставка | 5,96% годовых |

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

В.2 Порядок начисления процентов

- (a) До даты окончания Инвестиционной Фазы (включительно):
- (i) в первый рабочий день месяца, начиная с месяца, следующего за датой первого предоставления Кредита, на сумму непогашенного Кредита за каждый день пользования денежными средствами начиная с даты первой Выборки начисляются проценты по Средневзвешенной Процентной Ставке (далее – **Начисленные Проценты**).
- (b) С даты, следующей за датой окончания Инвестиционной Фазы на непогашенный Кредит начисляются проценты в размере Базовой Ставки.

В.3 Уплата процентов

- (a) До даты окончания Инвестиционной Фазы (включительно) Начисленные Проценты не подлежат погашению.
- (b) С даты, следующей за датой окончания Инвестиционной Фазы Заемщик обязуется выплачивать Кредитору проценты, начисленные в соответствии с пунктом (b) Статьи 8.2. Договора, в каждую Дату Уплаты Процентов.
- (c) Начисленные Проценты должны быть погашены Заемщиком в полном объеме в Дату Раскрытия Эскроу.
- (d) В случае если факт несоответствия Заемщика условиям Программы 8.5 (нарушения Заемщиком условий Программы 8.5) и/или отказа от предоставления субсидии становится известен/выявляется Кредитором, либо уполномоченным органом после начисления Кредитором и/или начисления Кредитором и выплаты Заемщиком процентов за Процентный Период, в котором допущено нарушение, или отношении которого был получен отказ в предоставлении субсидии, и за все последующие Процентные Периоды,

Процентная Ставка за указанный Процентный Период/Периоды подлежит пересчету, исходя из размера Базовой Ставки 10,2% годовых. Невыплаченная часть процентов после пересчета подлежит выплате Кредитору в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с момента предъявления требования Кредитором (если срок уплаты процентов за соответствующий Процентный Период наступил). Если срок уплаты процентов за соответствующий Процентный Период не наступил – в следующую плановую дату уплаты процентов, но не ранее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты направления уведомления Кредитором об изменении Процентной Ставки.

- (e) Проценты, начисленные в соответствии с пунктом (b) Статьи 8.2. Договора, должны быть погашены Заемщиком в полном объеме в Дату Окончательного Погашения.

8.4 Уведомление о процентной ставке

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

8.5 База расчета процентов

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

9. Неустойка

- (a) Если Заемщик не исполняет в установленный срок обязанности по уплате любой суммы, которую он должен уплатить по настоящему Договору (в т.ч. по возврату непогашенного Кредита, по уплате процентов, комиссий, неустоек и иных платежей), то на такую просроченную сумму в период с даты, следующей за датой установленного срока платежа до даты фактического платежа (как до, так и после вынесения соответствующего судебного решения) начисляется неустойка. Указанная неустойка в размере увеличенной в два раза Базовой Ставки начисляется на сумму просроченной задолженности за каждый день за период с даты, следующей за датой установленного срока платежа, по дату фактического платежа (включительно).
- (b) Стороны соглашаются, что уплата Должником неустойки, предусмотренной настоящей Статьей, ни в коей мере не ограничивает права Кредиторов использовать любые иные средства правовой защиты, включая право требовать от Заемщика возмещения убытков и расходов, причиненных просрочкой Должника, в части, не покрытой неустойкой.

10. Изменение процентной ставки

Базовая Ставка и Фиксированная Ставка может быть изменена Кредитором в одностороннем порядке, в том числе в случае:

- (a) изменения ключевой ставки или аналогичной ставки Центрального Банка Российской Федерации (Банка России); или
- (b) общего изменения экономической ситуации в Российской Федерации; или
- (c) в иных случаях, если такие случаи соответствуют Программе 8,5.

11. Налоги

11.1 Вычеты и удержания

- (a) Все платежи, осуществляемые Заемщиком по настоящему Договору, должны производиться без каких-либо вычетов и удержаний, за исключением вычетов и удержаний, прямо установленных применимым законодательством.
- (b) Если согласно применимому законодательству Заемщик обязан осуществить какие-либо вычеты или удержания в отношении платежей, предусмотренных настоящим Договором, Заемщик обязуется:
 - (i) обеспечить, чтобы такие вычеты или удержания не превышали сумму, предусмотренную применимым законодательством; и
 - (ii) при осуществлении платежа Кредитору увеличить данный платеж на такую дополнительную сумму, которая необходима, чтобы итоговая сумма, полученная Кредитором, была равна сумме, которая была бы получена Кредитором, если бы такие вычеты или удержания не производились.
- (c) Заемщик обязуется незамедлительно после удержания или вычета какой-либо суммы в силу применимого налога направить Кредитору документы, подтверждающие такое удержание или вычет.

11.2 НДС и иные налоги

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

12. Возмещение расходов

12.1 Расходы в связи со сделкой

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

12.2 Расходы на внесение изменений

Если требуется внесение изменений в Финансовые Документы или получение согласия Кредитора на какое-либо действие или бездействие, Заемщик обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней после получения соответствующего требования возместить Кредитору документально подтвержденную сумму всех расходов

(включая гонорары юридических и иных консультантов), понесенных Кредитором в процессе согласования и внесения соответствующих изменений в Финансовые Документы и/или получения соответствующего согласия Кредитора.

12.3 Расходы на принудительное исполнение

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

12.4 Возмещение иных расходов

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

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

13. Заверения об обстоятельствах

13.1 Общие положения

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

13.2 Статус

- (a) Заемщик является обществом с ограниченной ответственностью, в установленном порядке учрежденным и законно действующим в соответствии с российским законодательством.

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

13.3 Правоспособность и полномочия

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

13.4 Действительность и допустимость в качестве доказательства

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

13.5 Отсутствие противоречий

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

- (a) любому применимому законодательству;

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

13.6 Соблюдение законодательства

Ведение хозяйственной деятельности Заемщика осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

13.7 Отсутствие Неисполнения Обязательств

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

13.8 Требования в отношении регистрации

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

13.9 Финансовая отчетность

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

13.10 Судебные разбирательства

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

13.11 Информация

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

13.12 Очередность обеспечения

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

13.13 Регулируемые закупки

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

13.14 Отсутствие иммунитета

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

13.15 Сделки на рыночных условиях

Заемщик заключает сделки с третьими лицами на рыночных условиях.

13.16 Проект

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

- (a) признание недействительными либо отмены уполномоченными органами власти (в том числе в судебном порядке, в порядке самоконтроля) следующих документов, в том числе в результате отсутствия необходимых согласований/ ненадлежащего согласования строительства Объекта с уполномоченными органами:

- (i) документов территориального планирования и градостроительного зонирования в части условий, связанных с определением функциональных и территориальных зон Земельного Участка, параметров градостроительного регламента, распространяющегося на Земельный Участок, границ и характеристик зон с особыми условиями использования территории, проекта планировки и проекта межевания территории, затрагивающих Земельный Участок и/или строительство Объекта на Земельном Участке;
 - (ii) исходно-разрешительной документации по Проекту (инженерные изыскания, проектная документация по Объекту, экспертиза инженерных изысканий, экспертиза проектной документации, Разрешение на Строительство (включая факт оспаривания внесённых изменений в указанные документы));
 - (iii) согласий уполномоченных органов / организаций / лиц, получение которых было необходимо для предоставления Земельного Участка для строительства, а также для строительства Объекта на Земельном Участке, в том числе, по причине нахождения Земельного Участка в границах зон с особыми условиями использования территории.
- (b) Прекращение права на Земельный Участок Заемщика, являющегося застройщиком Проекта, по любым основаниям, в том числе по причинам оспаривания прав названного лица на Земельный Участок.
 - (c) Признание Объекта самовольной постройкой по любым основаниям, в том числе в случае нарушения целевого использования Земельного Участка, порядка его предоставления, отклонения Заемщика от предельных параметров разрешенного строительства, нарушения строительных норм и правил.
 - (d) Внесение изменений в утвержденный в установленном законодательством порядке генеральный план соответствующего поселения, оказывающих значительное влияние на возможность реализации Проекта в установленные сроки и его стоимость.
 - (e) Внесение изменений в утвержденные правила землепользования и застройки соответствующего поселения со всеми приложениями, оказывающих значительное влияние на возможность реализации Проекта в установленные сроки и его стоимость.
 - (f) Признание недействительным приказа или иного документа об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, на которой планируется осуществление строительства Объекта, в ходе реализации Проекта.
 - (g) Признание недействительным документа об утверждении архитектурно-градостроительного решения / облика объекта капитального строительства (при наличии).
 - (h) Признание документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих функции Технического Заказчика, функции Генерального Подрядчика, функции авторского надзора в саморегулируемых организациях соответствующего вида, недействительными.

- (l) Признание документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих инженерные изыскания или подготовку проектной документации по Проекту, в саморегулируемых организациях соответствующего вида, недействительными на момент подготовки и выдачи такими организациями отчетов по результатам инженерных изысканий, проектной документации Проекта.
- (j) Признание недействительным свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации Проекта, на момент выдачи положительного заключения экспертизы.
- (k) Установление в границах застраиваемого Земельного Участка зон с особыми условиями использования территории.
- (i) Расторжение / завершение срока действия договоров, заключённых в целях подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (а также технических условий подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения) в ходе реализации строительства.
- (m) Приостановка действия ордера на производство работ (при его наличии).
- (n) Приостановка строительства Объекта по требованию органа власти, осуществляющего государственный жилищный и строительный надзор, вызванная недобросовестными действиями Генерального Подрядчика, Технического Заказчика и иных лиц, осуществляющих строительство в отношении соблюдения требований документов, содержащихся в перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
- (o) Приостановка строительства Объекта по требованию уполномоченного органа или по решению суда.
- (p) Возбуждение в отношении учредителя, участника, акционера, единоличного исполнительного органа, контролирующего лица, должностных лиц Заемщика (единоличного исполнительного органа, любого из членов коллегиального исполнительного органа, любого из членов кредитного комитета), контролирующего лица Заемщика уголовного дела по признакам преступлений (в области противодействия коррупции: злоупотребление служебным положением (статьи 285 и 286 Уголовного кодекса Российской Федерации, далее - УК РФ), дача взятки (статья 291 УК РФ), получение взятки (статья 290 УК РФ), злоупотребление полномочиями (статья 201 УК РФ), коммерческий подкуп (статья 204 УК РФ); незаконное приобретение, передача, сбыт, хранение, перевозка или ношение оружия, его основных частей, боеприпасов (статья 222, и статьи 222.1, 223 и 223.1 УК РФ); незаконный оборот наркотических средств и психотропных веществ (статья 228 УК РФ); мошенничество (статья 159 УК РФ); присвоение и растрата (статья 160 УК РФ); кража (статья 158 УК РФ), разбой (статья 162 УК РФ), незаконное получение кредита (статья 176 УК РФ), уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица в особо крупном размере (статья 198.2 УК РФ), уклонение от уплаты налогов с организации, совершенное в особо крупном размере и/или совершенное группой лиц (статья 199 ч.2 УК

РФ), неисполнение обязанностей налогового агента в особо крупном размере (статья 199.1 ч.2 УК РФ)).

- (d) Возникновение обременений прав на Объект, включая аренду, сервитуты, аресты, а также оснований для оспаривания прав Заемщика на Объект третьими лицами.

1.4. Обязательства по предоставлению информации

1.4.1 Финансовая отчетность и другие документы

Заемщик обязуется предоставлять Кредитору следующие документы:

- (a) не позднее 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности).
- (b) ежеквартально не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года – не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы:
 - (i) бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью (при наличии печати) Заемщика, и аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности);
 - (ii) расшифровки кредиторской и дебиторской задолженности с разбивкой на задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев, а также более чем через 12 месяцев, с указанием наименований кредиторов, должников, суммы задолженности и дат возникновения и плановых дат погашения задолженности, с указанием статуса данной задолженности (просроченная до 3 месяцев включительно / просроченная свыше 3 месяцев / текущая);
 - (iii) расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;
 - (iv) расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов, суммы просроченных процентов;
 - (v) расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);

- (vi) расшифровки прочих доходов и прочих расходов с выделением доходов и расходов, относящихся к операционной деятельности;
- (vii) расшифровку обязательств по лизинговым платежам, в том числе по договорам финансового лизинга, с указанием суммы платежа, графика платежей;
- (viii) информацию о расходах по финансовому лизингу, учтенных в составе себестоимости; справки об оборотах и остатках на расчетных счетах в валюте Российской Федерации и иностранной валюте, и наличии претензий к счетам;
- (ix) справку о доле валютной выручки в общем объеме выручки на отчетную дату;
- (x) информацию на последнюю отчетную дату о дочерних (более 50% в уставном капитале) организациях с указанием долей участия в уставном капитале дочерних организаций в процентах;
- (xi) справку из подразделения ФНС России об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов на отчетную дату (при наличии неисполненной обязанности – справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам на отчетную дату и справку Заемщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- (xii) подлинники или нотариально удостоверенные копии разрешений на занятие отдельными видами деятельности (лицензии), если данные виды деятельности подлежат лицензированию в соответствии с действующим законодательством, в случае их изменения, а также информацию о приостановлении, возобновлении действия лицензий, об аннулировании лицензий или о прекращении действия лицензий по иным основаниям;
- (xiii) копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированных в установленном законодательством порядке) и копии Листов записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- (xiv) информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления (Общее собрание), о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- (xv) информацию о составе участников, владеющих 5,0 и более процентами долей в уставном капитале, если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе участников, владеющих 5,0 и более процентами долей в уставном капитале;

- (xvi) информацию об изменении доли в уставном капитале Заемщика, принадлежащей (Ф.И.О. полностью и паспортные данные физических лиц, – конечных бенефициаров бизнеса Заемщика (фактических выгодоприобретателей, получающих основной доход) прямо или опосредованно через третьих лиц, если указанные изменения произошли в течение истекшего календарного квартала.
- (с) ежемесячно не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты окончания календарного месяца:
 - (i) расшифровку кредитов, займов и прочих долговых обязательств с указанием кредиторов/заимодавцев, вида кредита/займа, цели финансирования, номера и даты договора, валюты кредита, суммы задолженности (в том числе просроченной), даты образования и погашения просроченной задолженности, вида обеспечения, ежемесячного графика погашения основного долга;
 - (ii) расшифровку текущих обязательств по договорам лизинга с указанием лизингодателя, вида и предмета лизинга, номера, даты договора, валюты обязательства, остатка лизинговых платежей на отчетную дату, объема просроченной задолженности, ежемесячного графика погашения по договорам финансового лизинга и лизинговых платежей по финансовому лизингу, отнесенных на себестоимость и/или коммерческие/управленческие расходы;
 - (iii) расшифровки оборотов по счетам 51 «Расчетные счета» и 52 «Валютные счета» в форме оборотно-сальдовых ведомостей или карточек «Анализ счета», – в разрезе открытых счетов, банков и видов операций за истекший календарный квартал.
 - (d) по требованию Кредитора, другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты получения указанного требования.
 - (e) на ежемесячной основе, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем, за который предоставляются данные, по состоянию на последнее число отчетного месяца (далее – Отчетная дата):
 - (i) надлежащим образом заверенный отчет о ходе строительства Объекта по форме, согласованной с Банком, включающий данные о фактически выполненных работах и произведенных оплатах по проекту на Отчетную дату (сканы заполненных форм, подписанных уполномоченным лицом, и электронные документы в формате MS Excel и MS Word);
 - (ii) актуализированные на Отчетную дату с указанием плана и факта формы сводно-сметного расчета, реестры договоров / платежей / выполненных работ, график строительства / финансирования;
 - (iii) информацию о внесении изменений в правоустанавливающую / проектно-сметную / исходно-разрешительную документацию;
 - (iv) фотоотчет о готовности Проекта по согласованной с Банком форме с описанием выполненных работ;
 - (v) Надлежащим образом Заверенные Копии заключенных и ранее не предоставленных в Банк дополнительных соглашений со всеми приложениями к договорам;

- на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, заключенным Заемщиком (Техническим Заказчиком) с соответствующими лицами;
 - на выполнение функций Технического Заказчика, заключенным Заемщиком с Техническим Заказчиком;
 - на выполнение функций Генерального Подрядчика, заключенным Заемщиком (Техническим Заказчиком) с Генеральным Подрядчиком.
- (vi) Надлежащим Образом Заверенные Копии заключенных Заемщиком (Техническим Заказчиком, Генеральным Подрядчиком) и ранее не предоставленных в Банк дополнительных соглашений со всеми приложениями к следующим договорам/выставленным Заемщику (Техническому Заказчику, Генеральному Подрядчику) и ранее не представленных в Банк счетов (в случае отсутствия договоров):
- на агентские услуги в рамках Проекта;
 - на поставку оборудования/материалов/иных товарно-материальных ценностей в рамках Проекта.
- (vii) Надлежащим Образом Заверенные Копии актов приемки – передачи работ/услуг, накладных на получение материалов/оборудования, универсальных передаточных документов, по которым переданы выполненные объемы работ/услуг, оборудование, товарно-материальные ценности (ТМЦ) Заемщику, (Техническому Заказчику, Генеральному Подрядчику) в рамках реализации Проекта, за отчетный месяц (по состоянию на Отчетную дату) (за исключением ранее предоставленных в Банк документов);
- (viii) Надлежащим Образом Заверенные Копии иных документов, являющихся основанием данных Бюджета Проекта, ранее не представленные в Банк – по предварительному письменному запросу Банка в течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты направления запроса в Банк.
- (f) на ежеквартальной основе, 15 (Пятнадцатого) числа первого месяца квартала, следующего за отчетным кварталом, за который предоставляются данные, по состоянию на последнее число отчетного квартала:
- (i) Надлежащим Образом Заверенные Копии отчетов/актов надзорных органов о выявленных нарушениях лицом, осуществляющим строительство в рамках Проекта и актов о проверке устранения выявленных замечаний;
 - (ii) Надлежащим Образом Заверенные Копии документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих инженерные изыскания, подготовку проектной документации, выполнение функций Технического Заказчика, выполнение функций Генерального Подрядчика в рамках Проекта в саморегулируемых организациях соответствующего вида.
- (g) в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса, любую иную информацию, касающуюся Проекта или Заемщика и/или Должника, запрошенную Банком.

14.2 Требования к финансовой отчетности

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

14.3 Информация: прочее

Заемщик обязуется предоставлять Кредитору:

- (a) одновременно с отправкой адресатам – копии всех документов, направляемых им своим участникам или кредиторам;
- (b) немедленно после того, как ему становится об этом известно, но не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты, когда ему становится об этом известно - подробные сведения о любых судебных, третейских или административных разбирательствах, включая проведение следственных действий, в результате которых принято или существует высокая степень вероятности принятия решений, способных оказать Существенное Неблагоприятное Воздействие; и
- (c) немедленно по его требованию, но не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты требования - такую дополнительную информацию относительно финансового положения и хозяйственной деятельности любого Должника, которую Кредитор может потребовать.

14.4 Аудиторы

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

14.5 Уведомление о неисполнении обязательств

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

14.6 Проверка "клиентских данных"

- (a) Если в результате:

- (i) каких-либо изменений в любом применимом законодательстве после даты настоящего Договора;
- (ii) изменений организационно-правовой формы Должника или состава его участников (владеющих более 50% (Пятьдесят) процентов долей участия) после даты настоящего Договора; или
- (iii) уступки или передачи любым Кредитором всех или части своих прав и обязательств по настоящему Договору стороне или иного изменения Сторон Договора,

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

15. Обязательства по соблюдению финансовых показателей

15.1 Сумма Собственных Средств

Общая сумма вложенных Заемщиком Собственных Средств (без учета средств на оплату договора купли-продажи Земельного Участка)/заемных средств Группы Компаний (за исключением средств, полученных от реализации Площадей Объекта) в Проект на первую Дату Выборки должна составлять не менее:

- 32 138 000,00 (Тридцать два миллиона сто тридцать восемь тысяч 00/100) рублей – при участии в Программе 8,5;
- 49 811 000,00 (Сорок девять миллионов восемьсот одиннадцать тысяч 00/100) рублей – без участия в Программе 8,5.

16. Обязательства общего характера

16.1 Разрешения и корпоративные одобрения

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

16.2 Базовая Модель

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

16.3 Обременение активов

Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не создавать и не допускать существования какого-либо Обременения своих активов, за исключением:

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

16.4 Отчуждение активов

Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не продавать, не сдавать в аренду и иным образом не отчуждать какие-либо свои активы или имущество, за исключением отчуждения активов или имущества:

- (i) в порядке обычной хозяйственной деятельности, в том числе по Договорам об Отчуждении, при условии соблюдения требований, установленных Статьями 7.2 и 7.3;
- (ii) в обмен на другие равноценные или более дорогие активы или имущество;
- (iii) на совокупную сумму по балансовой стоимости, получаемую в результате совершения одной или нескольких сделок, не превышающую 15% (Пятнадцать процентов) от балансовой стоимости активов Заемщика на дату заключения сделки, или эквивалент этой суммы в любой другой валюте в течение календарного года;
- (iv) устаревшего или изношенного имущества; или
- (v) в рамках создания Обременения, разрешенного в соответствии со Статьей 16.3.

16.5 Приобретение активов

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

- (i) в порядке обычной хозяйственной деятельности; или
- (ii) приобретаемых за счет средств Кредита.

16.6 Сделки на рыночных условиях

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

16.7 Кредитование

- (a) Заемщик не вправе выступать в качестве кредитора в отношении какой-либо Финансовой Задолженности.
- (b) Действие пункта не распространяется на предоставление авансов Генеральному Подрядчику по Договору Генерального Подряда.

16.8 Запрет на предоставление гарантий и поручительств

Заемщик без предварительного письменного согласия Кредитора обязуется не выступать гарантом или поручителем в отношении обязательств какого-либо лица.

16.9 Финансовая Задолженность

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

16.10 Новация займов и залог векселей

- (a) Заемщик обязуется до первой Даты Выборки обеспечить субординацию действующих займов, полученных Заемщиком акционеров/участников, а также от третьих лиц, путем новации всей задолженности в простые векселя Заемщика со сроком погашения по предъявлению, но не ранее даты, превышающей Дату Окончательного Погашения на срок не менее, чем 6 (Шесть) месяцев и обеспечить создание залога в отношении таких простых векселей на основании соответствующих Договоров Залога Векселей. Договоры Залога Векселей заключаются в том числе в отношении 100% займов, полученных от Группы Компаний.
- (b) Заемщик обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты предоставления Заемщику любой суммы по Целевому Договору Займа, которая не была субординирована/новирована в соответствии с пунктом (a) настоящей Статьи (далее – **Новая Задолженность**), обеспечить новацию Новой Задолженности в простой вексель Заемщика со сроком погашения по предъявлению, но не ранее даты, превышающей Дату Окончательного Погашения на срок не менее, чем 6 (Шесть) месяцев, обеспечить создание залога в отношении такого простого векселя на основании соответствующего Договора Залога Векселей не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты новации, а также не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты новации, предоставить

Кредитору все документы (включая любые одобрения и заключения (включая юридические заключения) и подтверждения необходимых регистраций, осуществление и подписание которых может быть обоснованно запрошено Кредитором (и такие документы должны быть оформлены в форме, приемлемой для Кредитора), в пользу Кредитора для целей окончательного оформления Обременения, которое создается или должно быть создано на основании соответствующего Договора Залога Векселей.

16.11 Реорганизация и уменьшение уставного капитала

Заемщик не вправе осуществлять реорганизацию или уменьшение уставного капитала без предварительного письменного согласия Кредитора.

16.12 Внесение изменений в учредительные документы

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

16.13 Органы управления

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

16.14 Дочерние общества

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

16.15 Выплата дивидендов (распределение прибыли)

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

16.16 Обороты по счетам

- (a) Заемщик обязан проводить 100% (Сто процентов) оборотов, связанных с расчетами по Проекту, (доходная и расходная часть), включая любые расчеты с Техническим Заказчиком, Генеральным Подрядчиком и аффилированными по отношению к Заемщику субподрядчиками, с использованием ОБС Заемщика, Технического Заказчика, Генерального Подрядчика и аффилированными по отношению к Заемщику субподрядчиками, в каждом случае открытых в Банке.
- (b) Заемщик обязан открыть ОБС, Расчетный Счет Заемщика и заключить Договор о Банковском Сопровождении не позднее первой Даты Выборки, а также обеспечить, чтобы:
 - (i) Генеральный Подрядчик открыл ОБС, Расчетный Счет в Банке не позднее первой Даты Выборки;
 - (ii) все иные участники строительства, за исключением Разрешенных Контрагентов, открыли ОБС в Банке до первой Даты Выборки, получателем которого является соответствующий участник строительства.

В указанном случае Разрешенные Контрагенты соответствуют утвержденной Банком форме Договора о Банковском Сопровождении с учетом следующего:

Разрешенными Контрагентами Заказчика/Поставщика/Соисполнителя признаются поставщики (подрядчики), поставляющие товары, выполняющие работы, оказывающие услуги по договору(ам) на общую сумму менее 3 000 000,00 (Три миллиона 00/100) рублей (без учета НДС) (за исключением исполненных договоров).

16.17 Дебиторская и кредиторская задолженность

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

16.18 Договор Генерального Подряда

(a) До первой Даты Выборки Заемщик обязуется предоставить Надлежащим Образом Заверенную Копию подписанного Договора Генерального Подряда с ООО «Западная Строительная Компания» (ИНН 3906246680) на следующих условиях, предварительно согласованных с Банком:

- срок строительства не превышает Дату Ввода в Эксплуатацию;
- сумма договора не менее 70% (Семидесяти процентов) от размера затрат на строительные-монтажные работы, осуществляемые в рамках Проекта;
- цена договора фиксированная и не подлежит изменению в сторону увеличения;
- гарантийное удержание в размере не менее 3% (Трех процентов) от стоимости договора на срок не менее 1 (Одного) года с Даты Ввода Объекта в Эксплуатацию;
- запрет на уступку прав Заемщика по Договору Генерального Подряда без предварительного письменного согласия Банка;
- гарантийный период не менее 5 (Пяти) лет на строительные и монтажные работы и не менее 3 (Трех) лет на оборудование.

При этом, Генеральный Подрядчик должен соответствовать следующим требованиям:

- опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов - не менее 3 (Трех) лет;
- общая площадь реализованных им проектов, подтвержденная актами ввода в эксплуатацию, не менее, Площади Объекта.

(b) Заемщик обязуется без предварительного согласования с Кредитором не вносить какие-либо изменения в Договор Генерального Подряда, в том числе, но не исключительно, предусматривающие увеличение цены договора, либо сроков выполнения работ.

(c) Заемщик обязуется обеспечить, чтобы Договор Генерального Подряда содержал:

- срок строительства не превышает Дату Ввода в Эксплуатацию;
- сумма договора не менее 70% (Семидесяти процентов) от размера затрат на строительные-монтажные работы, осуществляемые в рамках Проекта;
- цена договора фиксированная и не подлежит изменению в сторону увеличения;
- гарантийное удержание в размере не менее 3% (Трех процентов) от стоимости договора на срок не менее 1 (Одного) года с Даты Ввода Объекта в Эксплуатацию;
- запрет на уступку прав Заемщика по Договору Генерального Подряда без предварительного письменного согласия Банка;
- гарантийный период не менее 5 (Пяти) лет на строительные и монтажные работы и не менее 3 (Трех) лет на оборудование.

При этом, Генеральный Подрядчик должен соответствовать следующим требованиям:

- опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов - не менее 3 (Трех) лет;
 - общая площадь реализованных им проектов, подтвержденная актами ввода в эксплуатацию, не менее, Площади Объекта.
- (d) Заемщик обязуется в срок не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты предъявления исков к Генеральному Подрядчику и / или подрядчикам по Проекту на сумму более 10% (Десять процентов) от суммы соответствующего договора Генерального Подряда и / или подряда, либо при возникновении иных объективных причин, которые могут препятствовать своевременному исполнению обязательств Генерального Подрядчика и / или подрядчика по договору Генерального Подряда и /или подряда, произвести замену Генерального Подряда и / или подрядчика по Проекту.

16.19 Договор Аренды

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

16.20 Договоры об Отчуждении

- (a) С учетом положений пункта (b) настоящей Статьи, Заемщик обязуется обеспечить, что каждый Договор об Отчуждении, который будет заключен в дату Договора или после даты Договора, будет соответствовать форме, согласованной с Кредитором.
- (b) При наличии Договоров Долевого Участия, заключенных до даты Договора, условия которых отличаются от формы Договора Долевого Участия, согласованной Кредитором, Заемщик обязуется, не позднее чем в течение 14 (Четырнадцати) Рабочих Дней с даты Договора привести условия таких

Договоров Долевого Участия в соответствии с согласованной Кредитором формой или представить письменный отказ каждого Участника Долевого Строительства от заключения соответствующего дополнительного соглашения.

- (с) Заемщик обязуется предоставить в Банк не менее одного зарегистрированного Договора Долевого Участия, заключенного в соответствии с требованиями Закона о Долевом Строительстве, в отношении Площадей Объекта со следующими условиями оплаты цены договора:
 - оплата должна производиться посредством размещения Участником Долевого Строительства денежных средств на Счете Эскроу, открытом в Банке;
 - рассрочка по оплате цены договора не может распространяться на срок более чем 6 (Шесть) месяцев с даты заключения Договора Долевого Участия.
- (d) Денежные средства в счет уплаты цены Договора Долевого Участия вносятся на Счета Эскроу, открытые в Банке, в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса и Закона о Долевом Строительстве.
- (e) Заемщик обязуется заключать Договоры Долевого Участия или иные договоры, в соответствии с которыми отчуждаются Площади Объекта по форме, согласованной с Банком, включающей, но не ограничиваясь:
 - (i) открытие Участниками Долевого Строительства Счета Эскроу у Кредитора;
 - (ii) при реализации Площадей Объекта на Инвестиционной Фазе в рассрочку, дата оплаты цены Договора Долевого Участия должна быть произведена не позднее 3 (Третьего) Рабочего Дня, предшествующего Дате Ввода Объекта в Эксплуатацию;
 - (iii) условие по передаче объекта долевого строительства не ранее «01» октября 2023 года;
 - (iv) при реализации Площадей Объекта, право собственности на которые зарегистрировано Заемщиком, в рассрочку, дата последнего платежа по Договору Купли-Продажи должна быть не позднее 3 (Третьего) Рабочего Дня, предшествующего Дате Окончательного Погашения.
- (f) Заемщик обязуется предварительно согласовывать с Банком Договоры Долевого Участия оплата по которым, предполагает рассрочку более чем на 6 (Шесть) месяцев.
- (g) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не расторгать и не вносить какие-либо изменения существенных условий в согласованную Банком форму любого Договора Долевого Участия.

16.21 Продажа прав на площади в Объекте

- (a) До Даты Раскрытия Эскроу (включительно) Заемщик может осуществлять реализацию имущественных прав на получение в собственность Площадей Объекта и привлечение средств Участников Долевого Строительства Объекта исключительно:

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

16.22 Минимальный Уровень Цены Реализации

- (a) Заемщик в течение срока действия Договора обязуется обеспечить, чтобы стоимость реализации Площадей Объекта (на основании любого Договора об Отчуждении, Договора Долевого Участия или, по согласованию с Кредитором, иным образом) составляла не менее следующих величин:
- (i) для жилых Площадей Объекта – 61 550,00 (Шестьдесят одна тысяча пятьсот пятьдесят 00/100) рублей за 1 кв. м.;
 - (ii) для коммерческих Площадей Объекта – 28 290,00 (Двадцать восемь тысяч двести девяносто 00/100) рублей за 1 кв. м.

далее – **Минимальный Уровень Цены Реализации.**

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

- (ii) После Даты Раскрытия Счетов Эскроу – количество нереализованных Площадей Объекта (то есть Площадей Объекта, в отношении которых отсутствуют заключенные Договоры об Отчуждении и/или Договоры Долевого Участия), умноженное на соответствующий Минимальный Уровень Цены Реализации, стала меньше непогашенного Кредита (с учетом невыбранной Заемщиком части Лимита Кредитования) и суммы процентов, начисленных за 6 (Шесть) месяцев исходя из Базовой Ставки с учетом планируемой Выборки и графика возврата Кредита.

16.23 Договоры Счета Эскроу

- (a) Каждый Договор Счета Эскроу должен соответствовать требованиям Закона о Долевом Строительстве.
- (b) Заемщик имеет право привлекать денежные средства Участников Долевого Строительства на строительство Объекта только путем размещения Участниками Долевого строительства средств на Счетах Эскроу.

16.24 Обособленный Банковский Счет

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

16.25 Выведение из залога

- (a) Прекращение залога (ипотеки) Площадей Объекта осуществляется при выполнении одного из условий:
 - (i) совокупная стоимость выведенных из залога Площадей Объекта, по которым не получена оплата не превышает 7,5% от Лимита Кредитования (далее **Возобновляемый Лимит**). Под Возобновляемым лимитом понимается предельный размер согласованного Банком объема продаж Площадей Объекта без осуществления предварительного погашения Кредита. При этом, стоимость нереализованных Площадей Объекта (без учета Площадей Объекта, выводимых в рамках Возобновляемого Лимита), рассчитанная как произведение объема каждого типа нереализованных Площадей Объекта (в квадратных метрах для жилых и нежилых помещений и в штуках для машино-мест) на Минимальную Цену Реализации для соответствующего типа Площадей Объекта, указанную в пункте (a) Статьи 16.22, должна покрывать сумму задолженности по кредиту на дату расчета стоимости Площадей Объекта, выводимых в рамках Возобновляемого Лимита, с учетом невыбранного лимита и причитающихся за пользование кредитом процентов, начисленных исходя из размера Базовой Ставки с учетом планируемой Выборки и графика погашения Кредита за 6 (Шесть) месяцев начиная с даты очередного расчета стоимости Площадей Объекта, выводимых в рамках Возобновляемого Лимита.
 - (ii) После предварительного (до вывода Площадей Объекта из залога) погашения части Кредита в соответствии со Статьей 6 и 7 (в размере 70,2% от стоимости выводимых Площадей Объекта, рассчитанной исходя из Минимальной Цены Реализации соответствующих Площадей Объекта).

- (b) Прекращение залога (ипотеки) недвижимого имущества, указанного в буллите (iv) пункта (a) Части 1 Приложения 1, осуществляется при выполнении одного из условий:
- (i) произведено погашение Кредита в размере не менее залоговой стоимости оформленного в ипотеку недвижимого имущества;
 - (ii) выполняется требование, указанное в буллите (ii) пункта (a) настоящей Статьи.

16.26 Разрешение на Строительство и технические условия

- (a) Заемщик обязуется обеспечить наличие с даты настоящего Договора всех необходимых разрешений и иных документов, связанных со строительством, и технических условий в отношении Объекта, с учетом обязательств, указанных в пунктах (b), (c), (d), (e) настоящей Статьи.
- (b) Заемщик обязуется предоставить до первой Даты Выборки Надлежащим Образом Заверенные Копии, оформленных в пользу Заемщика технических условий и договоров на технологическое присоединение к сетям инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и прочее) с достаточными лимитами и обязательством по оплате технологического присоединения.
- (c) Заемщик обязуется в срок не позднее «01» июля 2020 года предоставить в Банк действующие технические условия о предоставлении доступа к сети кабельного телевидения и сети интернет.
- (d) Заемщик обязуется в срок не позднее «01» июля 2020 года предоставить документы, подтверждающие приведение в соответствие сведения в положительном заключении экспертизы проектной документации и выданных технических условиях на подключение к сетям водоснабжения о характеристиках существующих сетей водоснабжения, к которым подключаются объекты Проекта и производится закольцовка сетей водоснабжения.
- (e) Заемщик обязуется предоставлять Надлежащим Образом Заверенные Копии продленных технических условий, на подключение к инженерным сетям водоснабжения, водоотведения, сетям связи, за месяц до окончания их срока действия, в случае отсутствия акта выполнения технических условий по подключению к данным инженерным сетям.

16.27 Ипотека

- (a) Застройщик обязуется включить в презентационные материалы по реализации Площадей Объекта предложение по предоставлению ипотеки от Банка. Конкретные условия отражения предложения Банка в рекламных материалах проектов будут согласованы сторонами дополнительно.
- (b) Заемщик должен обеспечить при заключении в отношении каждого Объекта Договора о Долевом Участии или Договора об Отчуждении, оплата по которому происходит, либо будет происходить с использованием кредитных средств, покупатель Площадей Объекта самостоятельно, либо предоставив надлежащие полномочия Заемщику, заполнил и направил Кредитору заявку на получение ипотечного кредита способом, согласованным с Кредитором.

- (с) Если в последний Рабочий День какого-либо календарного квартала (далее – Дата Тестирования), Заемщик по итогам такого квартала не исполнил свои обязательства, указанные в пункте (b) выше, в течение следующего за Датой Тестирования календарного квартала на сумму непогашенного Кредита по Договору начисляется пени в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых процентов) годовых до следующей Даты Тестирования.

16.28 Увеличение Бюджета Проекта

- (a) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не допускать отклонений в части удорожания Бюджета Проекта без предварительного согласования с Кредитором.
- (b) Заемщик должен обеспечить финансирование любого увеличения Бюджета Проекта за счет Собственных Средств на сумму не менее суммы удорожания Проекта по сравнению с Бюджетом Проекта.

16.29 Запрет на строительство

- (a) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не допускать строительство на Земельном Участке каких-либо объектов недвижимости, отличных от Объекта.
- (b) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не осуществлять строительство по другим разрешениям на строительство до Даты Раскрытия Счетов Эскроу (кроме случаев, когда Кредитор предоставляет целевой кредит для строительства по таким разрешениям на строительство).

16.30 Изменения в Проект и проектную декларацию

Заемщик обязуется без предварительного письменного согласования с Кредитором не вносить изменения в Проект, проектную декларацию, а также в любые договоры по затратной части Проекта, изменяющие Бюджет Проекта, технико-экономические показатели Объекта, квартирографию, график реализации Проекта, условия технологического присоединения к инженерным сетям (коммуникациям) по сравнению с представленными Кредитору на дату заключения Договора.

16.31 Завершение строительства Объекта

- (a) Заемщик обязуется предоставить Кредитору нотариальную копию разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения такого разрешения.
- (b) Заемщик обязуется зарегистрировать право собственности на все нереализованные Площади Объекта с обременением ипотекой в силу закона в пользу Банка и направить Банку уведомление о произведенной государственной регистрации права собственности и об обременении ипотекой в силу закона в пользу Банка в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Если по каким-либо причинам обременение ипотекой в силу закона в пользу Банка не зарегистрировано, Заемщик обязуется в течение 45 (Сорока пяти) Рабочих Дней с Даты Ввода в Эксплуатацию заключить с Банком Договор Ипотеки Площадей Объекта и зарегистрировать обременение в пользу Банка на нереализованные Площади Объекта ипотекой в силу договора.

- (с) Заемщик обязуется обеспечить ввод в эксплуатацию всех Домов, входящих в состав Объекта, одновременно.

16.32 Страхование

- (а) Заемщик обязуется до первой Даты Выборки по Договору предоставить в Банк договор (полис) страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков на страховую сумму не менее суммы по Договору Генерального Подряда, по форме и перечню страховых рисков, удовлетворяющих Банк.
- (б) Заемщик обязуется до первой Даты Выборки по Договору предоставить в Банк договор страхования гражданской ответственности Генерального Подрядчика на страховую сумму не менее 10% (Десяти процентов) от Лимита Кредитования.
- (с) Заемщик обязуется в течение 30 (Тридцати) Рабочих Дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на нереализованные площади в Объекте застраховать такие нереализованные площади в Объекте в пользу Банка на сумму не менее залоговой стоимости от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, обозначенные Банком, и своевременно продлевать такое страхование до полного исполнения обязательств по Договору.
- (d) До заключения любого договора страхования в соответствии с пунктами (а) и/или (б) и/или (с) настоящей Статьи Заемщик должен предварительно согласовать с Кредитором условия соответствующего договора страхования и страховую компанию.

16.33 Счета в других банках

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

16.34 Реклама и использование наименования Кредитора

- (а) Заемщик обязан не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты настоящего Договора за свой счет разместить на Объекте информацию о Кредиторе.
- (б) Заемщик обязан использовать логотип, товарный знак и наименование Кредитора на всех мероприятиях, которые планируется проводить в ходе строительства и рекламной кампании Проекта, а также во всех рекламных и маркетинговых материалах, связанных с Проектом.
- (с) При выполнении Заемщиком своих обязательств в подпунктах (а) и (б) выше, Заемщик обязан соблюдать стандарты рекламирования Кредитора, размещенные по адресу в сети интернет: <https://domrfbank.ru/guidebook/>.
- (d) В случае выявления нарушения какого-либо из обязательств, изложенных в подпунктах (а), (б) и (с) выше на сумму непогашенного Кредита по Договору начисляется пени в размере 0,5 % годовых вплоть до полного устранения Заемщиком нарушения обязательства за неисполнение которого была начислена пени.

16.35 Чистые Активы

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

16.36 Списание с заранее данным акцептом

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

16.37 Смена вида деятельности

Заемщик обязуется не производить изменений в основном направлении своей хозяйственной деятельности.

16.38 Налогообложение

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

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

16.39 Равный статус обязательств

Заемщик обязан обеспечить, чтобы его обязательства по настоящему Договору удовлетворялись в той же очереди, что и его другие существующие и будущие необеспеченные платежные обязательства, за исключением обязательств, преимущественное удовлетворение которых прямо предусмотрено законодательством.

16.40 Доступ

- (a) По требованию Кредитора Заемщик обязан предоставить Кредитору и/или его аудиторам или другим профессиональным консультантам свободный доступ к своим помещениям, активам и первичным документам (на бумажных или электронных носителях) бухгалтерского и налогового учета, включая выдачу доверенностей на соответствующих лиц, а также организовать встречу с руководством группы Заемщика.
- (b) Заемщик обязуется обеспечить, чтобы:
 - (i) Кредитор и любой из должностных лиц, сотрудников, аудиторов, агентов и консультантов Кредитора; и
 - (ii) представители Центрального Банка (Банка России),

- (A) в любой момент по запросу получили свободный доступ к имуществу, являющемуся предметом Обременения по Договорам по Обеспечению, а также к любым документам и учетным записям (на бумажном носителе или в электронной форме) и к любой информации в отношении такого имущества; и
- (B) немедленно по запросу получили любые другие документы в связи с требованиями Центрального банка (Банка России).
- (iii) Заемщик обязуется незамедлительно предпринять все такие действия и предоставить Кредитору и представителям Центрального банка (Банка России) все такие документы, которые могут потребоваться для проверки представителями Центрального банка (Банка России) любого имущества, являющегося предметом Обременения по Договорам по Обеспечению, в месте расположения такого имущества и/или для ознакомления с деятельностью такого Должника, являющегося стороной соответствующего Договора по Обеспечению.

16.41 Дополнительные обязательства общего характера

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

16.42 Заключение договора зарплатного проекта

- (a) Заемщик обязан не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты настоящего Договора:
 - (i) заключить (и обязан обеспечить, чтобы Холдинговая Компания и каждый из Должников, являющихся юридическими лицами, заключили) договор с Кредитором, предусматривающий выдачу банковских карт сотрудникам и перечисление на такие карты заработной платы (и иных выплат) таких сотрудников;
 - (ii) направить (и обязан обеспечить, чтобы Холдинговая Компания и каждый из Должников, являющихся юридическими лицами, направили) предложение всем сотрудникам на выпуск зарплатных карт буллита (i) выше. В случае нарушения Заемщиком обязательства, указанного в подпункте (a) выше, на сумму непогашенного Кредита по Договору начисляется пени в размере 0,5 % годовых до даты выполнения Заемщиком обязательства, указанного в подпункте (a) выше.

16.43 Иные обязательства

- (a) Заемщик обязуется возместить Банку все недополученные доходы в течение 3 (Трех) Рабочих Дней после получения соответствующего требования Кредитора в случае, если по каким-либо причинам Банку не будут возмещены недополученные доходы в соответствии с Программой 8.5.
- (b) Заемщик обязуется в срок не позднее «01» июля 2020 года получить новый градостроительный план Земельного Участка при условии отсутствия охранных зон линий электропередач, проходящих по участку Объекта.
- (c) Заемщик обязуется обеспечить:

- предварительное согласование договоров купли-продажи недвижимого имущества, указанного в буллите (iv) пункта (a) Части 1 Приложения 1;
 - погашение кредита при реализации недвижимого имущества, указанного в буллите (iv) пункта (a) Части 1 Приложения 1 в размере не менее залоговой стоимости в срок не позднее дня следующего за днем поступления денежных средств, поступивших от продажи, на счет Залогодателя.
- (d) Заемщик обязуются не допускать и обеспечить недопущение Поручителями неисполнения обязательств перед Банком, по любым иным договорам или соглашениям, иным платежным обязательствам перед третьими лицами или обязательствам перед другими кредиторами в случае, если сумма таких неисполненных обязательств совокупно превышает 7 000 000,00 (Семь миллионов 00/100) рублей.
- (e) Заемщик обязуется в срок не позднее «01» апреля 2020 года предоставить Надлежащим Образом Заверенную Копию справки, выданной МП «Городской центр геодезии» городского округа «Город Калининград», содержащей информацию о неделимости Земельного Участка, в частности: процедура межевания данного Земельного Участка повлечет за собой нарушение требований ГПЗУ №39518000-003 от «09» января 2017 года и отклонение от предельных параметров строительства.
- (f) Заемщик обязуется в течение 30 (Тридцати) Рабочих Дней с даты подписания Договора обеспечить подключение Кредитора к WEB-камере, установленной на территории строящегося Объекта с обеспечением круглосуточного удаленного доступа Кредитора.

17. Случаи Неисполнения

17.1 Последствия наступления Случая Неисполнения

- (a) Стороны настоящим выражают согласие с тем, что возникновение любого обстоятельства, описанного в пунктах 17.2. – 17.19. настоящей Статьи, является Случаем Неисполнения и существенным нарушением обязательств Заемщика по настоящему Договору постольку, поскольку такое обстоятельство не было исправлено, прекращено или в отношении которого был предоставлен отказ от осуществления прав, предусмотренных пунктом (b) настоящей Статьи.
- (b) Кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от предоставления Кредита и/или приостановить предоставление Кредита и/или потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Договору досрочно (полностью или частично) при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что задолженность по Договору не будет возвращен в срок, а также в любом из случаев, указанных в пунктах 17.2. – 17.19 настоящей Статьи (при этом Кредитор самостоятельно определяет факт наличия или отсутствия указанных обстоятельств и не обязан предоставлять какому-либо Должнику доказательства их наличия).
- (c) В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных пунктами (a) - (g) Статьи 14.1, Банк вправе:

- (i) потребовать предоставления дополнительного обеспечения, удовлетворяющего требованиям Банка, и/или
 - (ii) сократить Лимит Кредитования /приостановить выдачу Кредита, и/или
 - (iii) начислить неустойку в размере 1% годовых от непогашенного Кредита за период с даты нарушения обязательства по дату фактического исполнения обязательства (включительно).
- (d) В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Статьей 16.3; Статьей 16.17; пунктом (b) Статьи 16.18, пунктом (f) Статьи 16.20; пунктами (a)-(b) Статьи 16.22; пунктами (c), (d), (e) Статьи 16.26; пунктами (b) – (c) Статьи 16.31, пунктом (c) Статьи 16.32; пунктами (b), (c), (f) Статьи 16.43, Банк вправе:
- (i) потребовать предоставления дополнительного обеспечения, удовлетворяющего требованиям Банка, и/или
 - (ii) сократить Лимит Кредитования/временно приостановить выдачу Кредита/отказать в выдаче Кредита, и/или
 - (iii) начислить неустойку в размере 1% годовых от непогашенного Кредита за период с даты нарушения обязательства по дату фактического исполнения обязательства (включительно).
- (e) В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных пунктами (a)-(b) Статьи 16.16; пунктом (a) Статьи 16.19; пунктом (d) Статьи 16.18; пунктом (e) Статьи 16.20; пунктом (b) Статьи 16.28; пунктами (a)-(b) Статьи 16.29; Статьей 16.30; пунктом (a) Статьи 16.31; Статьей 16.35; пунктами (a), (d), (e) Статьи 16.43, Банк вправе:
- (i) потребовать досрочного возврата Кредита/части Кредита, и/или
 - (ii) потребовать предоставления дополнительного обеспечения, удовлетворяющего требованиям Банка, и/или
 - (iii) сократить Лимит Кредитования/временно приостановить выдачу Кредита/отказать в выдаче Кредита, и/или
 - (iv) начислить неустойку в размере 1% годовых от непогашенного Кредита за период с даты нарушения обязательства по дату фактического исполнения обязательства (включительно).

17.2. Неуплата

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

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

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

17.3 Нарушение Должником финансовых обязательств

Несоблюдение любым Должником любого обязательства, предусмотренного Статьей 15.

17.4 Прочие обязательства

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

17.5 Введение в заблуждение

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

17.6 Неисполнение обязательств перед третьими лицами

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

17.7 Смена Контроля

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

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

- (i) подавать или контролировать подачу более чем половины максимального количества голосов, которые могут быть поданы на общем собрании акционеров (общем собрании участников) соответствующего лица;
- (ii) назначать или отстранять от должности всех или большинство членов совета директоров соответствующего лица; или

- (iii) отдавать распоряжения относительно операционной и финансовой политики соответствующего лица, которым обязаны следовать члены совета директоров или иные руководители соответствующего лица.

17.8 Несостоятельность

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

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

17.9 Процедуры несостоятельности

Совершение одного из следующих действий в отношении любого Должника:

- (a) проведение санации и иных мер по предупреждению банкротства;
- (b) начало процедуры ликвидации или банкротства, или назначение ликвидационной комиссии или аналогичного органа, или должностного лица;
- (c) предъявление в суд заявления Должника о признании Должника банкротом;
- (d) предъявление в суд заявления какого-либо кредитора Должника о признании Должника банкротом или о ликвидации (или любой иной аналогичной процедуре), если арбитражный суд в течение тридцати календарных дней с даты вынесения определения о принятии заявления о признании Должника банкротом не выносит определения об отказе во введении наблюдения и оставлении заявления без рассмотрения, определения об отказе во введении наблюдения и прекращении производства по делу о банкротстве, определения о возвращении такого заявления, определения о прекращении производства по делу о банкротстве, решения об отказе в признании банкротом либо иного аналогичного судебного акта, результатом которого становится прекращение производства по делу о банкротстве или отказ в возбуждении такого производства;

- (e) введение наблюдения, внешнего управления, финансового оздоровления или конкурсного производства;
- (f) назначение временного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего или любого иного лица, выполняющего аналогичные функции;
- (g) созыв или объявление о намерении созыва собрания кредиторов с целью рассмотрения мирового соглашения;
- (h) инициирование любой иной процедуры банкротства, установленной Законом о Банкротстве;
- (i) обращение взыскания на любое Обременение, созданное в отношении каких-либо активов какого-либо Должника;
- (j) осуществление любых иных аналогичных процедур, предусмотренных законодательством о несостоятельности (банкротстве), применимом к соответствующему Должнику.

17.10 Принудительное изъятие или ограничения на распоряжение имуществом

Арест, конфискация, иное принудительное изъятие имущества, приостановление или ограничение операций по счетам любого Должника, которое не прекратилось и не отменено в течение 10 (Десяти) календарных дней.

17.11 Незаконность и недействительность

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

17.12 Отказ от исполнения или расторжение соглашений

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

17.13 Прекращение хозяйственной деятельности

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

17.14 Аудиторское заключение с оговоркой

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

17.15 Судебные и административные разбирательства

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

- (a) Финансовых Документов или сделок, предусмотренных Финансовыми Документами; или
- (b) в отношении какого-либо Должника или его активов, на общую сумму, превышающую 100 000,00 (Сто тысяч 00/100) рублей или эквивалент этой суммы в иной валюте по курсу Центрального банка (Банка России).

17.16 Лишение прав собственности

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

17.17 График реализации Проекта

- (a) Внесение в проектную декларацию по Проекту изменений, касающихся изменения сроков и/или стоимости строительства Объекта без предварительного согласования с Кредитором.
- (b) Отклонение от графика реализации Проекта, указанного в проектной декларации, на 6 (Шесть) и более месяцев согласно отчетности, предоставляемой Заемщиком ежеквартально в Контролирующий Орган.

17.18 Существенное неблагоприятное воздействие

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

17.19 Смена Контроля

Произошла Смена Контроля (без предварительного письменного согласия Кредитора).

18. Замена Сторон

18.1 Уступка Заемщиком

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

18.2 Уступка прав и передача обязательств Кредитором

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

18.3 Запрет на осуществление зачета Должниками

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

18.4 Валюта платежей

Должник совершает все платежи по настоящему Договору в рублях.

19. Уведомления

19.1 Письменная форма

Любое уведомление, сообщение или документ, включая предоставление информации в соответствии со Статьей 14 Договора, направляемые Сторонами друг другу, может направляться в виде Электронного документа по Системе ДБО или может быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица соответствующей Стороны.

19.2 Адреса

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

(a) **Для Заемщика:**

ООО «Раушен»

Адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Стекольная, д. 31-37А, «I» в Литере «А».

Адрес электронной почты: baltic-invest@mail.ru

(b) **Для Кредитора:**

АО «Банк ДОМ.РФ»

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

Факс номер: (495) 775-57-40

(c) Любая Сторона вправе изменить свои контактные данные, направив другой Стороне соответствующее предварительное уведомление не менее, чем за 5 (Пять) Рабочих Дней до таких изменений.

(d) Если Сторона указывает конкретное подразделение или должностное лицо в качестве получателя сообщения, то сообщение не будет считаться направленным, если такой департамент или должностное лицо не указаны в качестве получателя.

19.3 Вручение уведомлений

(a) Все уведомления, заявления и иные письменные сообщения по настоящему Договору могут направляться с использованием следующих способов связи: через Систему ДБО (в случаях, заранее согласованных с Кредитором), по факсу, посредством почтовой связи (почтовое отправление (заказное или с объявленной ценностью) «с уведомлением о вручении», а в международном почтовом обмене «с уведомлением о получении») или с курьером.

(b) Любые уведомления, заявления и иные сообщения, направляемые по настоящему Договору какой-либо из его Сторон, направляются одновременно по факсу и/или по почте или с курьером и считаются полученными в наиболее раннюю из следующих дат:

- (i) при направлении по почте или с курьером – в момент фактической доставки по адресу, указанному в Статье 19.2, если иной адрес не был сообщен другой Стороной в порядке, предусмотренном Статьей 19.2;
- (ii) при направлении по факсу – при отправке и получении подтверждения о получении текста сообщения по номеру факса, указанному в Статье 19.2, если иной номер факса не был сообщен другой Стороной в порядке, предусмотренном Статьей 19.2,
- (iii) при направлении через Систему ДБО – в момент получения подтверждения получения в Системе ДБО,

при этом в случае если днем фактического получения уведомления, заявления или иного письменного сообщения является день, который не является Рабочим Днем, или время после окончания Рабочего Дня в месте получения, то сообщение считается полученным на следующий Рабочий День в данном месте.

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

19.4 Язык

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

20. Частичная недействительность

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

20.1 Изменения и отказ от прав

- (a) Неосуществление или несвоевременное осуществление Стороной любого права, предусмотренного настоящим Соглашением, не является отказом Стороны от данного права и не препятствует осуществлению данного права

в последующем. Единичное или частичное осуществление Кредитором своих прав, предоставленных ему Договором, не является основанием для прекращения иных прав, имеющих у Стороны в соответствии с Договором.

- (b) Все права, предусмотренные Договором, предоставлены в дополнение, а не в исключение каких-либо прав или средств правовой защиты, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

21. Изменение договора

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

22. Конфиденциальность

22.1 Конфиденциальная Информация

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

22.2 Раскрытие Конфиденциальной Информации

Конфиденциальная Информация, составляющая в соответствии с законодательством банковскую тайну, раскрытию не подлежит. Кредитор вправе раскрывать Конфиденциальную Информацию, не являющуюся банковской тайной:

- (a) своим Аффилированным Лицам, профессиональным консультантам и аудиторам, Центральному Банку Российской Федерации если лицо, которому предоставляется такая Конфиденциальная Информация, письменно информируется о ее конфиденциальном характере, при этом необходимость в таком информировании отсутствует, если ее получатель в силу своих профессиональных обязанностей должен соблюдать конфиденциальность в отношении такой информации;
- (b) любым лицам:
 - (i) которым Кредитор передает (или намерен передать) любые свои права и/или обязательства по Финансовым Документам и, в каждом случае, также профессиональным консультантам Кредитора, при условии, что такие лица (за исключением профессиональных консультантов, которые в силу своих профессиональных обязанностей

должны соблюдать конфиденциальность в отношении такой информации) принимают на себя обязательство по сохранению конфиденциальности в отношении Конфиденциальной Информации на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

- (ii) с которыми Кредитор заключает договор участия в Кредите или иную сделку, платежи по которой могут осуществляться со ссылкой на какие-либо Финансовые Документы и/или на Должника и их профессиональным консультантам, при условии, что такие лица (за исключением профессиональных консультантов, которые в силу своих профессиональных обязанностей должны соблюдать конфиденциальность в отношении такой информации) принимают на себя обязательство по сохранению конфиденциальности в отношении Конфиденциальной Информации на условиях, предусмотренных настоящим Договором;
 - (iii) указанным в запросе прокуратуры, суда, следственных органов, органа административного, банковского или валютного надзора (в том числе Центрального банка (Банка России)), налогового органа или иного государственного органа, действующих в пределах своей компетенции, установленной законодательством;
 - (iv) которые являются Стороной; или
 - (v) с согласия Заемщика или соответствующего Должника;
- (c) любому рейтинговому агентству (включая его профессиональных консультантов) для присвоения рейтинга Финансовым Документам и/или Должникам если рейтинговое агентство, которому предоставляется Конфиденциальная Информация, информируется о ее конфиденциальном характере; и
 - (d) любому бюро кредитных историй в соответствии с Законом о кредитных историях.

22.3 Уведомление о раскрытии

Кредитор настоящим информирует Заемщика о том, что сведения о Заемщике и настоящем Договоре, указанные в статье 4 Закона о кредитных историях, будут переданы в соответствующее бюро кредитных историй в соответствии с Законом о кредитных историях.

22.4 Обязательства Должников

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

- (a) банку, через который осуществляются расчеты по Договору;
- (b) своим акционерам/участникам;
- (c) по запросу прокуратуры, суда, следственных органов, органа административного, банковского или валютного надзора, налогового органа или иного государственного органа, действующих в пределах своей компетенции, установленной законодательством; или
- (d) с согласия Кредитора.

22.5 Длющиеся обязательства

Положения, изложенные в настоящей Статье 22, остаются в силе и продолжают являться юридически обязывающими для каждой Стороны в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты, в которую все суммы, подлежащие уплате Заемщиком в соответствии с настоящим Договором, будут полностью выплачены.

23. Применимое право

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

24. Разрешение споров

- (a) В случае возникновения любого спора в связи с настоящим Договором, в том числе относительно толкования его положений, его существования, действительности или прекращения (далее – **Спор**), рассматриваются Арбитражным судом по месту нахождения Кредитора.
- (b) Если по какому-либо Спору в соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязательно досудебное урегулирование до передачи спора на разрешение арбитражным судом, Сторона до обращения в суд предьявляет соответствующим Сторонам претензию в письменной форме.
- (c) Если на претензию не получен ответ или Стороны не пришли к соглашению о разрешении Спора в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня, когда претензия считается полученной в соответствии со Статьей 19, Сторона, предьявившая претензию, вправе передать Спор на разрешение суда в соответствии с пунктом (a) настоящей Статьи.

25. Обстоятельства непреодолимой силы

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

26. Подписание

- (a) Настоящий Договор подписывается Сторонами в 7 (Семи) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу в виде одного документа, два экземпляра – Кредитору, один экземпляр – Заемщику, четыре экземпляра передаются в орган регистрации прав.
- (b) Настоящий Договор заключен в дату, указанную в начале настоящего Договора.

Приложение 1

Условия для получения Кредита

Часть 1 Условия, выполняемые до первой Даты Выборки

- (a) Заключение каждого Договора по Обеспечению, включая:
 - (i) Договора Ипотеки прав по Договору Аренды на Земельный Участок;
 - (ii) Договора Залога Доли;
 - (iii) Договора Залога Векселей;
 - (iv) Договора Ипотеки недвижимого имущества (жилых и/или нежилых помещений) свободного от обременения третьих лиц, залогодателем которого будет выступать Заемщик и/или третье лицо. (В случае установления Лимита Кредитования без участия в Программе 8.5, данное обеспечение не оформляется. Состав объектов определяется по согласованию с Банком, залоговая стоимость которых должна составлять не менее 17 700 000,00 (Семнадцать миллионов семьсот тысяч 00/100) рублей);
 - (v) Поручительства ООО «Западная Строительная Компания» (ИНН 3906246680);
 - (vi) Поручительства Шкурко Валерий Викторович (паспорт серии 27 07 №137074);
 - (vii) Поручительства Карамышев Сергей Михайлович (паспорт серии 27 07 №136846);
 - (viii) Поручительства Михайлина Светлана Ивановна (паспорт серии 27 00 №139612),

и предоставление Кредитору оригинала Договора Ипотеки, указанного в буллите (i) и (iv) настоящего пункта, с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о регистрации ипотеки.

- (b) Предоставление согласованного с Банком подписанного уполномоченным лицом Заемщика Бизнес-Плана, включающего Бюджет Проекта, план продаж и Базовую Модель, а также анкеты клиента.
- (c) Выполнение обязательств, указанных в пункте (b) Статьи 16.2; пункте (a) Статьи 16.18; пункте (b) Статьи 16.26.
- (d) Предоставление квартирографии и реестра продаж (по состоянию на первую Дату Выборки) жилых и нежилых помещений, реализуемых в рамках Объекта, по форме, согласованной с Банком.
- (e) Предоставление проектной декларации Застройщика, опубликованной/размещенной и (или) представленной в соответствии с Законом о Долевом Строительстве.
- (f) Предоставление не менее одного зарегистрированного Договора Долевого Участия, в соответствии с условиями, указанными в пункте (d) Статьи 16.20.
- (g) Предоставление Заемщиком и обеспечение предоставления Поручителем (ООО «Западная Строительная Компания») согласий на списание Банком денежных

средств (в том числе срочной, просроченной задолженности, процентов и/или иных, предусмотренных Договором/ Поручительством платежей и неустоек) без дополнительного распоряжения Заемщика/ Поручителя со счетов Заемщика/ Поручителя, открытых в Банке, а также право на предъявление соответствующих требований к указанным счетам.

- (h) Открытие ОБС и заключение Договора о Банковском Сопровождении, в соответствии с пунктом (b) Статьи 16.16.
- (i) Предоставление в Банк Заверенных Надлежащим Образом Копий документов, подтверждающих надлежащее исполнение Договора Аренды, в том числе:
 - документов, подтверждающих отсутствие задолженности по арендной плате и иных платежей, предусмотренных в адрес арендодателя Договором Аренды (платежные поручения, акты сверки задолженности);
 - письмо арендодателя об отсутствии претензий к Застройщику по исполнению Договора Аренда);
 - документов, подтверждающих полный взаиморасчет по соглашению о передаче прав и обязанностей (платежные поручения, акты сверки задолженности);
 - письмо Никифорова Р.В. об отсутствии претензий к Застройщику по исполнению соглашения об уступке прав аренды на Земельный Участок.
- (j) Предоставление в Банк Заверенных Надлежащим Образом Копий документов, подтверждающих вложение Заемщиком средств в Проект, в соответствии со Статьей 15.1.
- (k) Предоставление в Банк заверенных уполномоченным лицом Заемщика документов, подтверждающих погашение кредиторской задолженности перед ООО «Западная Строительная Компания» (ИНН 3906246680) по договору № СМР-5 от «09» сентября 2016 года в размере 12 425 110,64 (Двенадцать миллионов четыреста двадцать пять тысяч сто десять 64/100) рублей.
- (l) Предоставление документов, подтверждающих вложения средств в Проект за счет Собственных Средств Заемщика в размере, указанном в пункте (j) Части 1 настоящего Приложения.
- (m) Предоставление в Банк договоров страхования, в соответствии с пунктами (a)-(b) Статьи 16.32.
- (n) Предоставление Заемщиком следующих документов:
 - (i) актуализированный по состоянию на первую Дату Выборки сводный сметный расчет, График Строительства, график финансирования строительства по форме Банка (для каждой Выборки).
 - (ii) актуализированный на первую Дату Выборки реестр актов выполненных работ в рамках Проекта по форме Банка;
 - (iii) актуализированный на первую Дату Выборки реестр заключенных договоров в рамках Проекта по форме Банка;
 - (iv) актуализированный на первую Дату Выборки реестр платежей в рамках Проекта по форме Банка;

- (v) Надлежащим образом Заверенных Копий документов (договоры, акты выполненных работ, акты-сверок/платежные поручения), подтверждающих целевое назначение понесенных затрат согласно представленному реестру платежей;
 - (vi) актуализированный на первую Дату Выборки акт сверки с Генеральным Подрядчиком по форме Банка;
 - (vii) выписки из реестра членов СРО для Генерального Подрядчика, Заемщика (выполняет функции Технического Заказчика) с уровнем допуска в размере не менее стоимости договора с соответствующим уровнем ответственности члена саморегулируемой организации, справку об опыте;
 - (viii) правоустанавливающую документацию на земельные участки с кадастровыми номерами 39:17:010007:213, 39:17:010007:214, 39:17:010007:215.
- (o) Предоставление информации о месте прохождения недействующих сетей канализации и водопровода и, в случае, если данные сети попадают под пятно застройки, документацию на вынос сетей.
 - (p) Предоставление проектной документации на устройство вентфасадов.
 - (q) Субординация действующих, на первую Дату Выборки целевых займов, в соответствии с пунктом (а) Статьи 16.10.
 - (r) Предоставление письма Росавиации с указанием следующей информации:
 - количества и наименования аэродромов, в приаэродромной зоне которых будут расположен Объект;
 - ведомственной принадлежности указанных аэродромов (гражданской авиации, государственной авиации, экспериментальной авиации);
 - наличия/отсутствия установленных приаэродромных территорий, в пределах полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон указанных аэродромов.
 - (s) Получение согласования строительства Объекта со стороны:
 - собственника/эксплуатанта аэродрома/ уполномоченной организации (в зависимости от ведомственной принадлежности аэродрома), в том числе: вертодрома – Донское, аэропортов – Храброво, Чкаловск;
 - уполномоченного органа Роспотребнадзора.
 - (t) Предоставление согласования проектной документации с Отделом водных ресурсов по Калининградской области.
 - (u) Предоставление документов, подтверждающих факт того, что фактическое расположение Объекта планируется за пределами границ охранной зоны ВЛ-15-176.
 - (v) Предоставление документов об установлении охранных зон в границах Земельного Участка и, при необходимости, согласования строительства Объекта с уполномоченными органами.

Все условия, указанные в Части 1 настоящего Приложения, должны быть выполнены Заемщиком в срок до «10» февраля 2020 года, но не позднее даты предшествующей первой Даты Выборки.

Часть 2 Условия, выполняемые на каждую Дату Выборки

- (a) Отсутствие исковых требований, предъявленных (включая поданные, но не принятые к рассмотрению требования) к Заемщику (в которых Заемщик выступает в качестве ответчика), в том числе удовлетворенных судом и не исполненных Заемщиком, а также суммы налоговых недоимок (подтверждаются на основании справки из ИФНС об отсутствии задолженности; срок действия – 30 календарных дней), совокупная сумма которых превышает 100 000,00 (Сто тысяч 00/100) рублей.
- (b) Предоставление Заемщиком Заявки на Выборку с указанием цели использования, в том числе соответствующей статьи Бюджета Проекта, подписанного уполномоченным лицом Заемщика.
- (c) Предоставление Заемщиком Надлежащим Образом Заверенных Копий документов, подтверждающих целевое использование кредитных средств (договоров, актов о приемке выполненных работ/оказанных услуг (в т.ч. по форме КС-2 / КС-3, если применимо) / поставки оборудования / материалов / иных товарно-материальных ценностей, счетов и иных необходимых документов, по форме и содержанию удовлетворяющих Банк).
- (d) В любой момент времени размер авансов, выданных Заемщиком своим подрядчикам на осуществление работ по Проекту и не погашенных суммами предоставленных актов выполненных работ/услуг либо актами приема-передачи оборудования, не может превышать:
 - 30% от суммы договора, по которому выплачивается аванс (кроме случаев, специально согласованных с Банком);
 - совокупно по всем договорам – 20% от суммы Лимита Кредитования.

Приложение 2 Форма Заявки на Выборку

Отправитель: [наименование Заемщика]

Получатель: [наименование Кредитора]

Дата: [•]

Уважаемые господа,

Кредитный договор на сумму [•]

от [•] г. (далее - "Договор")

Мы ссылаемся на Договор. Термины, определение которых приведено в Договоре, имеют то же значение в настоящей Заявке на Выборку, если им не дается иное значение в настоящей Заявке на Выборку.

Мы просим предоставить Кредит на следующих условиях:

Дата Выборки: [•]

Валюта Кредита: [•]

Сумма: [•]

Мы подтверждаем, что на дату настоящей Заявки на Выборку [выполнено каждое Первоначальное Условие, указанное в Статье 4.1. Договора и]¹ все заверения об обстоятельствах, перечисленные в Статье 13 Договора, являются верными.

Средства по настоящему Кредиту должны быть переведены на [указать счет].

Настоящая Заявка на Выборку является безотзывной.

С уважением,

.....

уполномоченный представитель

[наименование Заемщика]

¹ Включить текст в квадратных скобках только в первую Заявку на Выборку.

Подписи сторон

Заемщик

ООО «Раушен»

Местонахождение и почтовый адрес: 236016, Калининградская область, г. Калининград, ул. Стекольная, д. 31-37А, «I» в Литере «А»

ИНН 3906246672 КПП 390601001

ОГРН 1113926033902

р/с 40702810704170001208

в Филиале «Санкт-Петербургский» АО «Банк ДОМ.РФ»

Корр. счет: 30101810900000000855 в Северо-Западном ГУ Банка России

БИК 044030855

Подпись:

Ф.И.О.: Карамышев С.М.

Должность: Директор

М.П.



Кредитор

АО «Банк ДОМ.РФ»

Местонахождение и почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

тел. (495) 775-86-86

ИНН 7725038124, КПП 770401001

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

БИК 044525266

Филиал «Санкт-Петербургский»

АО «Банк ДОМ.РФ» в г. Санкт-Петербург,

к/с 30101810900000000855 в Северо-Западном ГУ Банка России,

БИК 044030855

Подпись:

Ф.И.О.: Ковалев В.В.

Должность: Руководитель Регионального операционного офиса «Калининградский»

Филиала «Санкт-Петербургский» АО «Банк ДОМ.РФ» в г. Санкт-Петербург

М.П.



Пролито и сурдетено левитло
64 (ишедлелелел чегелелел) лелелл

Руководитель Регионального информационного офиса
«Калининградский» Филиала «Сбер-Петербургский» АО
«Бизнес ДОМ.РФ»


Комален В.В.



Директор
ООО «Бизнес»
Курочкин С.М.

