

# **КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

**№СНЛ/55--25-406270**

*между*

**Банком ВТБ**  
**(публичное акционерное общество)**

*и*

**Обществом с ограниченной ответственностью**  
**Специализированный застройщик «РАЗВИТИЕ»**

**г. Луганск**

**Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**, генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации № 1000, далее именуемый **«Кредитор»** или **«Банк»**, в лице представителя Бондаренко Ильи Сергеевича, действующего на основании доверенности в электронной форме № FEAF504F-F57D-4771-B80B-A24561DA68A0, №350000/7309-ДР от 05.08.2024г., удостоверенной Малешиним Дмитрием Ярославовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре: № 62/120-н/77-2024-2-1689, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗВИТИЕ»**, далее именуемое **«Заемщик»**, в лице Директора Левченко Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее кредитное соглашение (далее – **«Соглашение»**) о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**«Бюджет Проекта»** – совокупность стоимости затрат (включая затраты заказчика-застройщика), связанных со строительством, вводом в эксплуатацию и отчуждением (реализацией) площадей Объекта недвижимости, в соответствии с Приложением №1 к Соглашению.

Бюджет Проекта подтверждается Надзорной компанией  
Бюджет Проекта не должен превышать 3 041 324 000,00 (Три миллиарда сорок один миллион триста двадцать четыре тысячи) (в т.ч. стоимость прав на Земельный участок – 420 044 000,00 (Четыреста двадцать миллионов сорок четыре тысячи) рублей с учетом НДС.

**«Возмещение»** – сумма денежных средств, направленных на возмещение Банку недополученных доходов по Соглашению в соответствии с Программой. Возмещение выплачивается Банку ежемесячно. Возмещению подлежат недополученные доходы Банка, возникшие с 01.07.2023 г. (но не ранее даты заключения Соглашения).

**«Генеральный подрядчик»** – ООО «ХАД-22» (ИНН 9500027215).

**«График выполнения работ по строительству»** – согласованный Надзорной компанией график выполнения работ по строительству и вводу в эксплуатацию Объекта недвижимости в рамках Проекта, в соответствии с Приложением №2 к Соглашению.

График выполнения работ по строительству должен включать следующие обязательные этапы с указанием сроков выполнения:

- подготовительные работы;
- земляные работы;
- фундаментные работы;
- устройство каркаса подземной части;
- устройство каркаса надземной части здания;
- устройство наружных стен;
- устройство внутренних стен и перегородок;
- остекление;
- фасады и наружные отделочные работы;
- завершение монтажа кровли и закрытие теплового контура;
- внутренние отделочные работы;
- устройство внутренних инженерных сетей и систем;
- установка лифтов;
- устройство внешних инженерных сетей;
- получение разрешения на ввод в эксплуатацию.

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

**«Договор генерального подряда»** – договор с Генеральным подрядчиком на производство строительно-монтажных работ по строительству Объекта недвижимости.

**«ДОМ.РФ»** – акционерное общество «ДОМ.РФ», выступающее оператором Программы.

**«ЕИСЖС** - единая информационная система жилищного строительства.

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

**«Застройщик»** - Заемщик.

**«Заявление»** – заявление Заемщика Кредитору на получение Кредита в соответствии с условиями Соглашения, составленное Заемщиком по форме, указанной в Приложении №3 к Соглашению.

**«Земельный участок»** – Земельный участок общей площадью 203 998 +/-158 кв. м, принадлежащий на праве аренды Заемщику, с кадастровым номером 94:02:1010010:2768, расположенный по адресу: Российская Федерация, Херсонская область, Скадовский муниципальный округ, город Скадовск, улица Шмидта/Луговая, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости.

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

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

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

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

**«Личный кабинет контрагента»** - автоматизированная система дистанционного банковского обслуживания заемщиков, применяемая в Банке для обмена между Сторонами документами и информацией, согласно заключенному между Сторонами договору;

**«Надзорная компания»** – приемлемая для Банка организация, осуществляющая, в том числе:

- подтверждение Бюджета Проекта и его достаточности для завершения строительства, согласование Графика выполнения работ по строительству, подтверждение наличия полного пакета исходно-разрешительной документации, надзор за ходом строительства Объекта недвижимости и целевым расходованием денежных средств,
- подготовку «нулевого» отчета о финансово-технической экспертизе реализации строительства Объекта недвижимости (в соответствии с техническим заданием, подготовленным Банком),
- подготовку отчетов о ходе реализации Проекта, на условиях, указанных в подпункте 15) пункта 9.1 Соглашения.

Техническое задание Надзорной компании должно быть согласовано с Банком.

Оплата услуг Надзорной компании осуществляется Заемщиком.

По согласованию с Банком Заемщик может поменять Надзорную компанию.

Заемщик и Надзорная компания должны согласовать проект отчета до публикации и предоставления такого отчета Банку.

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

**«Объект недвижимости»** – Жилой комплекс в городе Скадовск 1 этап: Литер 1 и Литер 2, в состав которого входят объекты долевого строительства, строящийся в соответствии с Разрешением на строительство № 94-02-0001-2025 от 10.04.2025 на Земельном участке.

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

**«Основания истребования ранее выплаченного Возмещения в полном объеме»** – изменение (увеличение) планового срока ввода в эксплуатацию каждого из многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, расположенных в Проекте жилищного строительства, на срок более 18 (Восемнадцать) месяцев относительно соответствующего срока, указанного в проектной декларации при первичном размещении в ЕИСЖС, а также нарушение Заемщиком предусмотренного актуальной проектной декларацией планового срока ввода объекта строительства в эксплуатацию.

**«Период Возмещения»** - период, начинающийся с даты заключения Соглашения и заканчивающийся в более раннюю из следующих дат:

- дату полного погашения задолженности по Соглашению;
- дату прекращения действия Соглашения;
- дату наступления любого из событий, перечисленных в определении термина **«Факторы прекращения выплаты Возмещения»**;
- наступления даты, отстоящей от даты заключения Соглашения на 60 (Шестьдесят) календарных месяцев.

**«Программа»** - Программа возмещения недополученных доходов кредитным организациям по кредитам, выданным в целях реализации Проектов жилищного строительства на территориях отдельных субъектов Российской Федерации, утвержденная Советом Фонда ДОМ.РФ, протокол от 03.10.2023 №03/2023.

**«Проект жилищного строительства»** - проект строительства реализуемый в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ и Программы ДОМ.РФ №3/2023.

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

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

**«Решение об отказе в выплате Возмещения»** – решение ДОМ.РФ об отказе в выплате Возмещения в соответствии с Программой.

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

**«Расчетный счет Заемщика»** – банковский счет Заемщика в валюте Российской Федерации №40702810100810054375, открытый им в Банке, через который осуществляются расчеты по финансированию строительства Объекта недвижимости, отчуждению помещений/машино-мест в Объекте недвижимости (кроме расчетов через Счета эскроу) и все расчеты, связанные со строительством (созданием) Объекта недвижимости в рамках Проекта, с предоставлением Банку заранее данного Банку акцепта на списание денежных средств в пользу Банка в соответствии с условиями Соглашения, заключенного между Заемщиком и Банком.

**«Расчетный счет» (Расчетные счета)** - расчетный счет (расчетные счета) Заемщика в валюте Российской Федерации №40702810100810054375, открытый (открытые) им в Банке.

**«Система Дистанционного банковского обслуживания»** - совокупность программных и технических средств, используемых с целью предоставления Заемщику услуги «Дистанционное банковское обслуживание», включая использование системы «Личный кабинет контрагента», в соответствии с заключенным между Сторонами договорами.

**«Собственные средства»** – сумма следующих величин:

- средства Заемщика, вложенные в Проект (за исключением стоимости прав на Земельный участок) и профинансированные за счет следующих источников:
  - а) собственный капитал Заемщика (определяется на основании данных бухгалтерского учета),
  - б) текущая задолженность Заемщика по целевым займам, полученным от третьих лиц для финансирования затрат по Проекту, соответствующим Условиям субординации,
- стоимость прав на Земельный участок.

Собственные средства – средства Заемщика, вложенные в Проект не менее 14,06% (427 667 000,00 (Четыреста двадцать семь миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей) Бюджета Проекта с учетом стоимости прав на Земельный участок.

**«Средневзвешенная цена реализации жилых помещений (квартир)»** – определяется как отношение общей стоимости квартир по заключенным договорам участия в долевом строительстве/иным договорам об отчуждении к общей площади квартир, в отношении которых заключены указанные договоры (площадь квартир учитывается с учетом площадей балконов и лоджий).

**«Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости»:**

- Литер 1 - до 01.01.2027г.
- Литер 2 – до 01.07.2027г.

**«Стандартный срок предоставления Кредитов»** – период времени, указанный в пункте 6.5 Соглашения, в течение которого Кредиты предоставляются без начисления Комиссии за обязательство.

**«Стоимость прав на Земельный участок»** – 420 044 000,00 (Четыреста двадцать миллионов сорок четыре тысячи) рублей.

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

**«Требования Программы»** - условия, которым должны соответствовать Соглашение, Заемщик, Проект жилищного строительства в соответствии с требованиями Программы.

**«Условия субординации»** – требования к займам (в т.ч. вексельным займам), полученным/получаемым Заемщиком:

- срок возврата суммы займа/ платежа по векселю превышает срок окончательного погашения кредитов по Соглашению не менее, чем на 6 (Шесть) месяцев;
- предусмотрено условие об отсрочке по уплате процентов по договору займа до даты истечения срока возврата суммы займа;
- предусмотрено условие о запрете на досрочный возврат суммы займа и процентов/ срок платежа по векселю - «по предъявлении, но не ранее» и указана дата, превышающая срок окончательного погашения по Соглашению не менее, чем на 6 (Шесть) месяцев;
- в договоре займа предусмотрено условие, согласно которому не возникает залог в пользу заимодавца на Земельный участок/ права аренды/субаренды Земельного участка/ объекты недвижимости, приобретенные/построенные в рамках Проекта за счет заемных средств (не применяется к векселям).

**«Усиленная квалифицированная электронная подпись»** - электронная подпись, которая соответствует всем признакам квалифицированной электронной подписи, предусмотренным Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

**«Факторы прекращения Возмещения»** – одно или несколько из нижеследующих событий:

- 1) выявление факта несоответствия Соглашения/ Заемщика/ Проекта жилищного строительства Требованиям Программы;
- 2) выявление факта нецелевого использования Заемщиком Кредита;
- 3) получение Банком информации от ДОМ.РФ об отсутствии финансового обеспечения реализации Программы;
- 4) получение Банком от ДОМ.РФ Решения об отказе в выплате Возмещения;
- 5) полученное Банком Возмещение подлежит возврату «ДОМ.РФ» в соответствии с требованиями Программы;
- 6) прекращение действия Программы, в т.ч. досрочное прекращение действия Программы;
- 7) установление факта, что у Заемщика есть проекты жилищного строительства, включенные в единый реестр проблемных объектов, указанный в части 1.1 статьи 23.1 Федерального закона №214-ФЗ, в течение Периода Возмещения, за исключением объектов, строительство которых осуществляется в рамках реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости, включенных в план-график, предусмотренный частью 4 статьи 23 Федерального закона №214-ФЗ;

8) установление факта, что не было осуществлено первичное размещение в ЕИСЖС проектной декларации по Проекту жилищного строительства, а в случае если в рамках проекта жилищного строительства осуществляется создание более одного объекта строительства - проектной декларации хотя бы одного объекта жилищного строительства, на реализацию которого заключено Соглашение;

9) возникновение Основания истребования ранее выплаченного Возмещения в полном объеме;

10) наступление иных обстоятельств, влекущих прекращение Возмещения по Соглашению в соответствии с требованиями Программы.

**«Федеральный закон № 214-ФЗ»** - Федеральный закон от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**«Электронный документ»** - документ, изначально созданный в электронном виде, подписанный электронной подписью и имеющий равную юридическую силу с аналогичным документом на бумажном носителе, подписанным собственноручными подписями уполномоченных лиц и заверенным (при необходимости) оттиском печати (при ее наличии).

**«Электронный образ документа»** - документ, предварительно составленный на бумажном носителе и подписанный/ заверенный подписью уполномоченного лица Заемщика, которому в соответствии с уставом Заемщика или доверенностью предоставлено право от имени Заемщика подписывать/заверять соответствующие документы, после чего переведенный путем сканирования в электронную форму и заверенный электронной подписью лица, уполномоченного от имени Заемщика заверять соответствующие документы.

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

1.3. Иные термины, используемые в настоящем Соглашении, применяются в значениях, прямо предусмотренных условиями Соглашения.

## 2. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

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

## 3. СУММА И ЦЕЛЬ КРЕДИТНОЙ ЛИНИИ

3.1. Лимит выдачи по Кредитной линии: 2 613 657 000,00 (Два миллиарда шестьсот тринадцать миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч) рублей, который устанавливается в соответствии с графиком:

| Период                       | Сумма Лимита выдачи, рублей                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| с даты заключения Соглашения | 286 300 000,00 (Двести восемьдесят шесть миллионов триста тысяч)      |
| С 01.10.2025г.               | 474 000 000,00 (Четыреста семьдесят четыре миллиона)                  |
| С 01.01.2026г.               | 929 000 000,00 (Девятьсот двадцать девять миллионов)                  |
| С 01.04.2026г.               | 1 348 000 000,00 (Один миллиард триста сорок восемь миллионов)        |
| С 01.07.2026г.               | 1 796 000 000,00 (Один миллиард семьсот девяносто шесть миллионов)    |
| С 01.10.2026г.               | 2 206 500 000,00 (Два миллиарда двести шесть миллионов пятьсот тысяч) |
| С 01.01.2027г.               | 2 425 000 000,00 (Два миллиарда четыреста двадцать пять миллионов)    |
| С 01.04.2027г.               | 2 596 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот девяносто шесть миллионов)    |

|                |                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| С 01.07.2027г. | 2 613 657 000,00 (два миллиарда шестьсот тринадцать миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч) |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

в том числе:

- 1 300 468 000,00 (Один миллиард триста миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч) рублей для финансирования строительства Литер 1
- 1 313 188 000,00 (Один миллиард триста тринадцать миллионов сто восемьдесят восемь тысяч) рублей для финансирования строительства Литер 2

Если дата увеличения Лимита выдачи приходится на нерабочий день (субботу/воскресенье/ праздничный день), то дата увеличения Лимита выдачи переносится на первый Рабочий день периода действия нового Лимита выдачи.

3.2. Цель Кредитной линии: финансирование строительства Объекта недвижимости, а также иных затрат, связанных с реализацией Проекта, с выдачей средств на Расчетный счет Заемщика;

Кредитные средства в соответствии с Соглашением не могут быть размещены на депозитах, а также в иных финансовых инструментах.

К целевому использованию кредитов применяются дополнительные ограничения: цели кредитов по Программе ДОМ.РФ №3/2023 должны быть только на финансирование строительства Проекта жилищного строительства (в т.ч. финансирование предпроектных работ и затрат, связанных с подготовкой исходно-разрешительной документации, оплата смены вида разрешенного использования земельного участка, платежей за аренду земельного участка и т.д.). Не допускается прямое финансирование/рефинансирование затрат на приобретение земельного участка, выдачу/погашение займов и прочих аналогичных платежей (в т.ч. рефинансирование ранее выданного бридж-кредита).

3.3. Не допускается использование Кредита/ Кредитов на следующие цели (прямо или косвенно, через третьих лиц) за исключением целей прямо предусмотренных Соглашением:

- погашение Заемщиком обязательств других заемщиков перед Банком;
- погашение Заемщиком обязательств других заемщиков перед другими кредитными организациями;
- погашение Заемщиком своих обязательств по кредитным соглашениям, заключенным с Банком;
- погашение Заемщиком своих обязательств по возврату денежных средств, привлеченных от третьих лиц, в том числе от других кредитных организаций;
- предоставление Заемщиком займов третьим лицам;
- приобретение и (или) погашение Заемщиком векселей;
- приобретение и (или) погашение эмиссионных ценных бумаг;
- на приобретение у Банка имущества, полученного Банком в качестве отступного взамен исполнения обязательств Заемщика по ранее предоставленным Кредитам;
- осуществление вложений в уставные капиталы других юридических лиц (в том числе покупка акций на вторичном рынке);
- пополнение банковских счетов, открытых в других кредитных организациях;
- рефинансирование ранее произведенных затрат Заемщика;
- размещение средств на депозитах в Банке/ других банках;
- приобретение Заемщиком иностранной валюты за счет Кредита/ Кредитов для ее дальнейшего использования на указанные в настоящем пункте цели.

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

#### 4. ОТЛАГАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

## Законодательства:

- а) карточки с образцами подписей уполномоченных лиц и оттиска печати Заемщика (при ее наличии);
- б) доверенностей на лиц, которые будут подписывать Заявление (указанное требование не распространяется на лиц, которым данные полномочия предоставлены в соответствии с уставом Заемщика, а также на лиц, подписывающих от имени Заемщика настоящее Соглашение);

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

4.1.3. Первый Кредит в рамках Кредитной линии, увеличивающий совокупную ссудную задолженность по Соглашению свыше 50 000 000,00 (Пятидесяти миллионов) рублей, предоставляется после подтверждения Надзорной компанией Бюджета Проекта и Графика выполнения работ по строительству, а также прочих критериев Проекта, при условии:

а) заключения договора о надзоре за реализацией Проекта между Заемщиком и Надзорной компанией (Надзорная компания привлекается Заемщиком по согласованию с Банком) о проведении финансово-технического надзора за строительством Объекта недвижимости;

б) получения Банком выполненного Надзорной компанией «нулевого» отчета, содержащего в том числе следующие «входные» параметры Проекта:

- согласованный Надзорной компанией График выполнения работ по строительству;
- подтверждение Бюджета Проекта, в том числе подтверждение его достаточности для строительства Объекта недвижимости и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию в Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости;
- подтверждение объема выполненных и профинансированных затрат по Объекту недвижимости (в денежном выражении);
- данные об источниках профинансированных затрат по Проекту (в денежном выражении);
- анализ документации по Проекту (в том числе исходно-разрешительной и разрешительной документации) с точки зрения создания ею необходимых и достаточных условий для фактического начала / продолжения строительно-монтажных работ по Проекту в соответствии с плановыми сроками, предусмотренными Графиком выполнения работ по строительству.

При этом согласно «нулевому» отчету:

- Бюджет Проекта составляет не более 3 041 324 000,00 (Три миллиарда сорок один миллион триста двадцать четыре тысячи) (в т.ч. стоимость прав на Земельный участок – 420 044 000,00 (Четыреста двадцать миллионов сорок четыре тысячи) рублей, увеличенный не более, чем на 5% (Пять процентов);
  - Подтвержден запланированный Заемщиком срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и данный срок не превышает Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанный в пункте 1.1 Соглашения, более чем на 3 месяца.

При этом дата, на которую проанализированы вышеуказанные данные «нулевого» отчета, должна быть не ранее трех календарных месяцев до даты заключения Соглашения.

Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены Заемщиком в Банк в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

4.1.4. Первый Кредит в рамках Кредитной линии предоставляется после выполнения (соблюдения) Заемщиком нижеперечисленных условий:

а) заключение договоров поручительства, указанных в подпунктах г), д), е), ж) пункта 10.1. Соглашения;

б) получение Банком документов, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки в пользу Банка имущества, указанного в подпункте а) пункта 10.1 Соглашения, на основании договора об ипотеке (сведений из ЕГРН или договора об ипотеке с отметкой о государственной регистрации ипотеки или иного документа по согласованию с Банком);



в) получение Банком документов, подтверждающих внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о залоге 100% (Ста процентов) долей в уставном капитале Заемщика и регистрацию такого залога в пользу Банка на основании договора залога заключенного в соответствии с подпунктом б) пункта 10.1 Соглашения;

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

д) получение Банком:

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

- справки Заемщика о выпущенных Заемщиком собственных векселях на момент заключения Соглашения.

Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

е) получение Банком документов, подтверждающих страхование строительно-монтажных рисков на весь срок строительства Объекта недвижимости в рамках Проекта, на сумму не менее суммы строительных затрат (в случае, если сумма Договора генерального подряда не покрывает всех строительных затрат), в приемлемой для Банка страховой компании.

Допускается поэтапная (ежегодно) оплата страховой премии по договору страхования, при этом документы об оплате очередного платежа должны предоставляться в Банк в срок не позднее срока очередного платежа по условиям договора страхования.

Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

ж) получение Банком Договора(ов) генерального подряда по Проекту (со всеми дополнительными соглашениями и изменениями), заключенного(ых) на приемлемых для Банка условиях;

Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

з) получение Банком письма Заемщика, составленного после даты заключения Соглашения:

- содержащего информацию о заключенных договорах участия в долевом строительстве в рамках Проекта, и поступивших по этим договорам денежных средствах, с указанием следующей информации:

- номер и дата договора,

- вид договора,

- идентификационные данные (номер) проданного жилого / нежилого помещения/ машино-места и жилого дома/ здания, в котором оно будет расположено,

- проданная площадь,

- цена договора,

- общая сумма поступивших (оплаченных приобретателем) денежных средств (в том числе в прошедшем месяце),

- порядок оплаты предусматривает поступление денежных средств в оплату договора участия в долевом строительстве на Счет(а) эскроу;

- подтверждающего, что за период с даты начала продаж в рамках Проекта по дату составления письма:

- Средневзвешенная цена реализации жилых помещений (квартир) Объекта недвижимости составляет не менее 130 000,00 (Сто тридцать тысяч) руб./кв.м. При этом, объем отчужденных (реализованных) квартир по

указанной средневзвешенной цене не должен превышать 454 (Четыреста пятьдесят четыре) кв.м.;  
- цена отчуждения (реализации) нежилых помещений Объекта недвижимости составляет не менее – 162 000,00 (Сто шестьдесят две) тысячи руб. / кв.м (без НДС);

- подтверждающего, что по договорам участия в долевом строительстве, заключенным на дату составления письма:
  - срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию установлен:
    - а) Литер 1: не ранее 31.12.2026г. и не позднее 2 кв. 2027г.
    - б) Литер 2: не ранее 01.07.2027г. и не позднее 4 кв. 2027г.
  - планируемый срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства – приходится на период: «в течение 6 (Шесть) месяцев с даты получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию» или «6 (Шесть) месяцев с даты наступления Срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости»;
  - предусмотрена обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости по Проекту путем внесения денежных средств на открытый в Банке (эскроу-агент) Счет эскроу.

Письмо может быть направлено в Банк в виде Электронного документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

и) получение письма, составленного Заемщиком после даты заключения Соглашения, подтверждающего, что им не привлекались денежные средства участников долевого строительства на строительство Объекта недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу (в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве), открытых в ином уполномоченном банке, не являющемся Банком.

В подтверждение указанного факта Банком должна быть получена выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве по Земельному участку, датой выдачи не более 10 (Десяти) Рабочих дней до даты предоставления в Банк.

Указанная выписка может содержать данные о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве по Объекту недвижимости, при этом в разделе «Сведения о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора» должен быть указан Банк.

При этом допускается наличие в указанной выписке зарегистрированных ограничений (обременений) в виде договоров участия в долевом строительстве; залога прав требований по договорам участия в долевом строительстве в пользу банков/ организаций, предоставивших кредиты/ займы на оплату цены по таким договорам участия в долевом строительстве.

4.1.5. Каждый Кредит в рамках Кредитной линии предоставляется после выполнения (соблюдения) Заемщиком нижеперечисленных условий:

а) в Банк представлена заверенная уполномоченным лицом Заемщика копия разрешения на строительство Объекта недвижимости в рамках Проекта, срок действия которого не истек.

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

б) Расчетный счет Заемщика обслуживается Банком;

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

г) согласно последнему *отчету Надзорной компании*:

- Бюджет Проекта составляет не более 3 041 324 000,00 (Три миллиарда сорок один миллион триста двадцать четыре тысячи) (в т.ч. стоимость прав на Земельный участок – 420 044 000,00 (Четыреста двадцать миллионов сорок

- четыре тысячи) рублей, увеличенный не более, чем на 5% (Пять процентов);
- подтвержден запланированный Заемщиком срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и данный срок не превышает Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанный в пункте 1.1 Соглашения, более чем на 3 месяца.

При этом первый Кредит по Кредитной линии предоставляется при условии, что оплаченные затраты по Проекту (согласно «нулевому» отчету Надзорной компании) составляют не менее суммы Собственных средств;

д) сумма четырех следующих величин:

- общая сумма предоставленных, но не погашенных Кредитов по Соглашению;
- сумма запрашиваемого Кредита;
- сумма денежных средств, направленных после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию со Счетов эскроу на оплату обязательств Заемщика по Соглашению;
- сумма денежных средств, поступивших на Расчетный счет Заемщика по заключенным/ заключаемым в рамках Проекта договорам участия в долевом строительстве и иным договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на помещения в Объекте недвижимости, введенном в эксплуатацию в рамках Проекта, (сумма определяется на основании справки Заемщика, предоставленной в соответствии с подпунктом 19) пункта 9.1 Соглашения)

меньше или равна разнице следующих величин:

- Бюджет Проекта, указанный в последнем *отчете Надзорной компании* (с учетом стоимости прав на Земельный участок),
- (минус) Собственные средства Заемщика, вложенные в Проект (с учетом стоимости прав на Земельный участок);

е) Собственные средства, вложенные Заемщиком в Проект, составляют не менее величины, предусмотренной в пункте 1.1 Соглашения, увеличенной (в случае превышения стоимости Проекта над Бюджетом Проекта) на сумму превышения затрат по Проекту в соответствии с подпунктом 30) пункта 9.1 Соглашения (Рассчитанное значение применяется для контроля выдач в течение квартала).

В случае нарушения условия, предоставление Кредитов возобновляется Банком после дофинансирования Заемщиком за счет Собственных средств затрат по Проекту до вышеуказанной величины, что должно быть подтверждено отчетом/ справкой Надзорной компании.

Полученные средства по договорам участия в долевом строительстве/ договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на объекты недвижимости, строящиеся/ построенные в рамках Проекта, не являются Собственными средствами;

ж) предоставление кредитных средств на строительство Объекта недвижимости в рамках Проекта осуществляется в соответствии с Бюджетом Проекта (в том числе в разрезе статей затрат), указанным в Приложении № 1 к Соглашению. При этом для подтверждения финансирования затрат по Бюджету Проекта Заемщик обязуется предоставлять подтверждающие документы (договоры подряда / поставки / оказания услуг и/или счета на оплату за товар / услуги / работы и/или акты сверки взаиморасчетов и/или формы КС (КС-2 «Акт о приемке выполненных работ» и КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат») и т.п.).

Предоставление кредитных средств на строительство Объекта недвижимости в рамках Проекта осуществляется после предоставления Заемщиком реестра платежей (целевого использования Кредита) по форме, являющейся Приложением №4 к Соглашению.

Допускается передача Заемщиком в Банк документов, в соответствии с которыми может быть определено, проконтролировано и подтверждено использование Заемщиком Кредита на цели, определенные Соглашением, и реестра платежей (целевого использования Кредита) в виде Электронного документа (в отношении писем/справок/реестра платежей Заемщика, подписанных уполномоченным лицом Заемщика) или в виде Электронного образа документа в рамках Системы Дистанционного банковского обслуживания, при условии подтверждения полномочий лиц, подписывающих такие документы.

4.1.6. Допускается оплата авансов по договорам подряда / поставки / оказания услуг для целей строительства Объекта недвижимости за счет кредитных средств, при этом сумма выданных и не зачтенных авансовых платежей не может превышать 20% от стоимости остатка невыполненных работ/услуг/товаров по каждому договору, заключенному в целях строительства Объекта недвижимости в рамках Проекта, и 20% Бюджета Проекта.

В случае зачета ранее выданного аванса полностью или частично в счет оплаты за выполненные по договору работы / услуги / товары может быть предоставлен новый аванс при условии, что на момент выдачи кредитных средств Банка сумма выданных и не зачтенных авансов не превышает 20% от стоимости остатка невыполненных / непоставленных работ / услуг / товаров по договору.

Допускается направление кредитных средств на оплату авансов:

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

при этом сумма выданных и не зачтенных авансовых платежей не может превышать 20% Бюджета Проекта.

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

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

Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного документа (в отношении писем/справок Заемщика, подписанных уполномоченным лицом Заемщика) или Электронного образа документа (заверенного уполномоченным лицом Заемщика) по Системе Дистанционного банковского обслуживания, при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ.

4.1.8. Заемщик уплатит Банку предварительный платеж в счет уплаты процентов по Кредитной линии за счет Собственных средств в соответствии с пунктом 6.3 Соглашения.

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

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

## **5. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТОВ**

5.1. Общий срок предоставления Кредитов начинается с даты вступления Соглашения в силу и заканчивается 01.10.2027 года. По истечении Общего срока предоставления Кредитов право Заемщика на получение Кредита и обязанность Кредитора по его предоставлению в соответствии с Соглашением прекращаются.

5.2. Кредиты предоставляются Заемщику до истечения Общего срока предоставления Кредитов после выполнения отлагательных условий, предусмотренных статьей 4 Соглашения, на основании Заявления Заемщика, составленного по форме согласно Приложению №3 к настоящему Соглашению, в пределах Лимита выдачи.

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

Допускается передача Заемщиком в Банк Заявления на получение Кредита в виде Электронного документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии

подтверждения полномочий лица, подписывающего такое Заявление.

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

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

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

## 6. ПРОЦЕНТЫ, КОМИССИИ

6.1. Заемщик уплачивает Банку проценты по Кредитной линии в размере Текущей ставки кредитования. На дату заключения Соглашения Текущая ставка кредитования составляет: КС + 8 (Восемь) процентов годовых.

6.1.1. Для целей настоящего пункта Соглашения нижеперечисленные термины имеют следующие значения:

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

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

**«Базовая ставка отчислений в Фонд страхования вкладов средняя (СтССВср)»** – средневзвешенное значение базовой ставки отчислений в Фонд страхования вкладов, приведенное к процентам годовых. При расчете Текущей ставки кредитования применяется значение Базовой ставки отчислений в Фонд страхования вкладов средняя, действующей на дату расчета Текущей ставки кредитования, определяемой в соответствии с подпунктом 6.1.2 Соглашения.

**«Ключевая ставка (КС)»** – ключевая ставка Банка России, определяемая на основании информации, указанной на официальном сайте Банка России в сети Интернет (на сайте [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) или ином официальном сайте Банка России в случае его изменения) на ежедневной основе.

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

**Расчетные периоды:**

- **«Расчетный период»** – календарный период, на дату начала которого рассчитывается и, в течение которого, применяется Текущая ставка кредитования. **Расчетный период** устанавливается сроком 1 (Один) календарный день.
- **«Первый Расчетный период»** – дата, в которую было заключено Соглашение.
- Очередной **Расчетный период** начинается на следующий день за днем предыдущего Расчетного периода.

**«Текущая ставка кредитования (СтКрТек)»** – ставка кредитования, по которой начисляются проценты за пользование Кредитом. Размер Текущей ставки кредитования рассчитывается согласно формуле, указанной в подпункте 6.1.2 Соглашения, и может изменяться в течение периода кредитования, в зависимости от размера денежных средств на Счетах эскроу.

**«ФОР\_ФЛ»** – установленный Банком России норматив обязательных резервов по обязательствам перед физическими лицами для банков с универсальной лицензией. Значение ФОР\_ФЛ публикуется на официальном сайте Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) в разделе «Обязательные резервные требования».

**«ФОР\_ЮЛ»** – установленный Банком России норматив обязательных резервов по долгосрочным обязательствам перед юридическими лицами для банков с универсальной лицензией. Значение ФОР\_ЮЛ публикуется на официальном сайте Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) в разделе «Обязательные резервные требования».

**«ФОРср»** – средневзвешенное значение норматива обязательных резервов по обязательствам перед физическими лицами и юридическими лицами. ФОРср рассчитывается согласно формуле, указанной в подпункте 6.1.2 Соглашения. При расчете Текущей ставки кредитования применяется значение ФОРср, действующее на дату расчета Текущей ставки кредитования, определяемое в соответствии с подпунктом 6.1.2 Соглашения.

**Льготная процентная ставка максимальная (Лст\_макс)»** – максимальное значение Льготной процентной ставки фактической (Лст\_факт). Льготная процентная ставка максимальная (Лст\_макс) устанавливается в размере 3% (Три процента) годовых.

**«Льготная процентная ставка минимальная (Лст\_мин)»** – минимальное значение Льготной процентной ставки фактической (Лст\_факт). Льготная процентная ставка минимальная (Лст\_мин) устанавливается в размере не менее 0,01% (Ноль целых одна сотая процента) годовых.

**«Льготная процентная ставка фактическая (Лст\_факт)»** – значение процентной ставки, действующей по Соглашению в Расчетном периоде в течение Периода Возмещения. Значение Льготной процентной ставки фактической (Лст\_факт) определяется в следующем порядке:

Если  $СтКрТек > Лст\_перв$ , то  $Лст\_факт = Лст\_перв$ .

Если  $СтКрТек \leq Лст\_перв$ , то  $Лст\_факт = СтКрТек$ , но не менее  $Лст\_мин$ .

**«Льготная процентная ставка первоначальная (Лст\_перв)»** – значение Льготной процентной ставки фактической (Лст\_факт), которая была установлена при включении Соглашения в Программу при заключении Соглашения. (Лст\_перв) устанавливается в размере 3% (Три процента) годовых.

**«Минимальная ставка кредитования (СтКрМин)»** - процентная ставка, которая ограничивает минимально возможное значение Текущей ставки кредитования (СтКрТек). Минимальная ставка кредитования (СтКрМин) устанавливается в размере Льготной процентной ставки минимальной (Лст\_мин).

**«Ставка Возмещения (Свм)»** - ставка по которой Банку выплачивается Возмещение за Расчетный период в течение Периода Возмещения. Ставка Возмещения определяется в следующем порядке:

Если  $СтКрТек > Лст\_макс$ , то  $Свм = СтКрТек - Лст\_макс$ , но не более  $КС + 8,5\%$  (Восемь целых пять десятых процента) годовых.

Если  $СтКрТек \leq Лст\_макс$ , то  $Свм = 0$ .

6.1.2. **Текущая ставка кредитования (СтКрТек)** применяется с учетом следующего:

- СтКрТек определяется для каждого Расчетного периода;

- СтКрТек применяется с даты начала Первого Расчетного периода до даты окончания Первого Расчетного периода (включительно) и далее с даты начала очередного Расчетного периода, на который она рассчитана, до даты окончания очередного Расчетного периода (включительно).

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

$$\text{СтКрТек} = \text{СтКрСпец} \times K1 + \text{СтКрБаз} \times K2 - \text{СтСк} \times K3$$

**Базовая ставка кредитования (СтКрБаз)** – плавающая ставка, применяемая в целях определения Текущей ставки кредитования (СтКрТек) для части остатка ссудной задолженности, не покрытой денежными средствами на Счетах эскроу.

$$\text{СтКрБаз} = \text{КС} + 8 \text{ (Восемь) процентов годовых}$$

**СтКрСпец** – Специальная ставка кредитования.

$$\text{СтКрСпец} = (6,64 \text{ (Шесть целых шестьдесят четыре сотых) процента годовых} + \text{СтССВср} / (1 - \text{ФОРср}))$$

$$\text{СтКрМин} = 0,01 \text{ (Ноль целых одна сотая) процента годовых.}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

среднего предпринимательства в Российской Федерации», на Счетах эскроу за предыдущий Расчетный период.

**Долг = ОД + НеуплПр**

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

**ОД** – фактический исходящий остаток ссудной задолженности, в том числе просроченной ссудной задолженности, по Соглашению за предыдущий Расчетный период.

**ФОРср** = (ФОР\_ФЛ \* СЭ\_ФЛ + ФОР\_ЮЛ \* (СЭ\_ЮЛ + СЭ\_МСП)) / СЭ

Если СЭ = 0, то **ФОРср** = 0.

**К2 = 1 – К1**

Если Долг = 0, то **К3** = 0;

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

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

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

Если СЭ = 0, то **СтССВср** = 0.

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

**СтСкРасч** – Ставка для начисления Скидки Расчетная.

**СтСкРасч** =  $\text{КС} + 0,84$  (Ноль целых восемьдесят четыре сотых) процента годовых.

6.1.3. В течение Периода Возмещения по Соглашению устанавливается Льготная процентная ставка фактическая (Лст\_факт).

Вне Периода Возмещения процентная ставка по Соглашению изменяется следующим образом: начиная с 1 (Первого) календарного дня периода (включительно), за который Банк не получил Возмещение или не сможет получить Возмещение или не имел оснований получить Возмещение, а следовательно, это повлечет возврат Банком Возмещения, в соответствии с Программой в связи с выявлением обстоятельств, перечисленных в Факторе прекращения Возмещения, до полного исполнения обязательств по Соглашению, Банк вправе установить Текущую ставку кредитования (СтКрТек).

Процентная ставка считается измененной, без заключения дополнительного соглашения. При этом Банк направляет Заемщику письменное уведомление («Письменное уведомление») об изменении процентной ставки в порядке, предусмотренном условиями Статьи 16. Соглашения. Дата направления Банком и получения Заемщиком Письменного уведомления определяется в соответствии с положениями Статьи 16. Соглашения.

Доначисление процентов за предыдущий(ие) календарный(ые) месяц(ы) в соответствии с подпунктом 6.1.3. пункта 6.1. Соглашения осуществляется Банком не позднее 10 (Десятого) Рабочего дня месяца, следующего за месяцем, в котором наступил Фактор прекращения Возмещения. Уплата Заемщиком доначисленных процентов осуществляется не позднее последнего Рабочего дня месяца, следующего за месяцем, в котором наступил Фактор прекращения Возмещения, но не позднее даты полного погашения по Соглашению.

В случае получения Банком Возмещения за период, за который Заемщик оплатил проценты по Текущей ставке кредитования (СтКрТек), осуществляется пересчет процентов по Льготной процентной ставке фактической (Лст\_факт) за период, за который Банк получил Возмещение, излишне уплаченная сумма процентов учитывается в счет ближайшего (-их) платежа (-ей) по графику уплаты процентов.

6.1.4. Банк вправе увеличить Текущую ставку кредитования на 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента годовых в случае неприменения Банком права по обстоятельствам досрочного истребования задолженности/приостановления кредитования по Соглашению, предусмотренного подпунктом (22) пункта 12.4. Соглашения, в случае не исполнения, не



надлежащего исполнения обязательства, предусмотренного подпунктом 43) пункта 9.1. Соглашения.

Процентная ставка считается измененной без заключения дополнительного соглашения. При этом Кредитор направляет Заемщику письменное уведомление (в произвольной форме) об увеличении процентной ставки с нарочным или заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении либо в форме Электронного документа с использованием Системы Дистанционного банковского обслуживания.

Уведомление считается направленным:

- в момент вручения Заемщику, если оно направлено с нарочным, или в момент сдачи его в организацию связи, если оно направлено Заемщику заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

- в момент передачи сообщения об изменении размера процентной ставки по системе ЭДО

Неполучение Заемщиком указанного уведомления не освобождает Заемщика от обязанности самостоятельно рассчитывать процентную ставку и уплачивать проценты в соответствии с настоящим пунктом Соглашения.

Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщику было направлено письменное уведомление об изменении процентной ставки, по последнее число месяца, в котором предоставлены документы, подтверждающие выполнение финансового обязательства, нарушение которого явилось основанием для изменения процентной ставки.

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

6.3. Заемщик обязуется уплачивать проценты ежемесячно, не позднее 5 (Пятого) Рабочего дня каждого месяца (за исключением процентов, подлежащих уплате в порядке предварительного платежа в соответствии с настоящим пунктом Соглашения), начисленные за предыдущий календарный месяц, а также в дату окончательного погашения Кредитной линии, указанную в пункте 7.1 Соглашения. В случае возникновения Просроченной задолженности по Основному долгу окончательная уплата процентов производится в дату окончательного фактического погашения (возврата) Кредитов.

В случае полного досрочного погашения задолженности по Основному долгу подлежащие уплате проценты, комиссии, неустойки, штрафы, пени (*при наличии*) уплачиваются Заемщиком одновременно с погашением задолженности по Основному долгу.

В случае погашения Основного долга в части объема задолженности, сформированного по каждому строящемуся дому в рамках Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 7.1.1.1. подпункта 7.1.1. пункта 7.1. Соглашения, допускается погашать начисленные проценты в полном объеме, только по тем Кредитам, на которые приходится полное или частичное погашение Основного долга.

При этом в дату предоставления первого Кредита, но не ранее момента его предоставления, Заемщик обязуется единовременно осуществить предварительный платеж в счет уплаты процентов в сумме процентов, подлежащих начислению за 30 (Тридцать) календарных дней пользования таким Кредитом.

Предварительный платеж в счет уплаты процентов осуществляется Заемщиком за счет собственных средств, полученных из других источников, отличных от Счетов эскроу.

Сумма указанного предварительного платежа в счет уплаты процентов рассчитывается исходя из суммы первого Кредита и процентной ставки по такому Кредиту на дату его предоставления.

На сумму предварительного платежа в счет уплаты процентов уменьшается сумма процентов, подлежащих начислению и уплате за первый процентный период.

В случае окончательного погашения задолженности по Основному долгу (в том числе досрочного) и прекращения предоставления Заемщику Кредитов по Соглашению, в том числе в связи с расторжением Соглашения, излишне уплаченная в порядке предварительного платежа сумма процентов подлежит возврату в дату окончательного погашения задолженности по Соглашению или в дату расторжения Соглашения.

В случае окончательного погашения задолженности по Основному долгу (в том числе досрочного) и прекращения предоставления Заемщику Кредитов по Соглашению, в том числе в связи с расторжением Соглашения, излишне уплаченная в порядке предварительного платежа

сумма процентов подлежит возврату в дату окончательного погашения задолженности по Соглашению или в дату расторжения Соглашения.

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

6.5. Независимо от уплаты процентов за пользование Кредитами Заемщик обязуется уплатить Кредитору Комиссию за обязательство по ставке 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента годовых, начисляемую на неиспользованную сумму Лимита выдачи начиная с даты, следующей за датой истечения Стандартного срока предоставления Кредитов, указанного в настоящем пункте Соглашения, и по дату окончания Общего срока предоставления Кредитов или по дату фактического предоставления Кредитной линии в полном объеме, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

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

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

6.7. Заемщик обязуется уплачивать Комиссию за обязательство ежемесячно в дату, установленную для уплаты процентов начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство. Последний платеж в уплату Комиссии за обязательство производится в очередную дату уплаты процентов.

6.8. Заемщику разрешается не осуществлять ежемесячную выплату начисленных процентов и начисленной комиссии за обязательство по Соглашению до наступления срока погашения обязательств Заемщика по Соглашению за счет денежных средств, внесенных на Счета эскроу, указанного в подпункте 7.1.1. пункта 7.1. Соглашения, но не позднее срока окончательного погашения по Соглашению, предусмотренного в пункте 7.1. Соглашения.

В этом случае на сумму начисленных и неуплаченных процентов в течение Периода Возмещения начисляются проценты по Льготной процентной ставке фактической (Лст\_факт), вне Периода Возмещения начисляются проценты по Текущей ставке кредитования, установленной для соответствующего Расчетного периода.

Проценты на начисленную, но неуплаченную Комиссию за обязательство, не начисляются.

Заемщик обязуется уплатить такие начисленные и неуплаченные проценты (включая проценты на проценты), а также начисленную и неуплаченную Комиссию за обязательство в срок погашения обязательств Заемщика по Соглашению за счет денежных средств, внесенных на Счета эскроу, указанный в подпункте 7.1.1. пункта 7.1. Соглашения, но не позднее срока окончательного погашения по Соглашению, предусмотренного в пункте 7.1. Соглашения.

Проценты, начисляемые на остаток Основного долга, и Комиссия за обязательство после осуществления погашения начисленных и не уплаченных процентов и Комиссии за обязательство в соответствии с настоящим пунктом Соглашения, уплачиваются в сроки, предусмотренные в пунктах 6.1., 6.3., 6.7. Соглашения.

6.9. В случае досрочного погашения (возврата) Кредита/Кредитов (части Кредита) Заемщик уплатит Кредитору комиссию за досрочное погашение (за исключением случаев, прямо предусмотренных Соглашением), в размере установленного настоящим пунктом процента от досрочно погашаемой суммы Кредита/Кредитов, в зависимости от срока (в календарных днях), прошедшего с даты заключения Соглашения (включительно) до даты (включительно) осуществления Заемщиком досрочно полного или частичного погашения Кредита/Кредитов (части Кредита), согласно следующей таблице:

| Срок осуществления Заемщиком досрочного погашения                                        | Размер комиссии за досрочное погашение Кредита в процентах от досрочно погашаемой суммы Кредита |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| С даты заключения Соглашения по 270 (Двести семидесятый) календарный день (включительно) | 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента)                                                        |
| С 271 (Двести семьдесят первого) календарного дня по 366 (Триста)                        | 0,45 % (Ноль целых сорок пять сотых процента)                                                   |

|                                                                                                                                                          |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| шестьдесят шестой) календарный день (включительно)                                                                                                       |                                                  |
| С 367 (Триста шестьдесят седьмого) календарного дня по 456 (Четыреста пятьдесят шестой) календарный день (включительно)                                  | 0,4 % (Ноль целых четыре десятых процента)       |
| С 457 (Четыреста пятьдесят седьмого) календарного дня по 547 (Пятьсот сорок седьмой) календарный день (включительно)                                     | 0,35 % (Ноль целых тридцать пять сотых процента) |
| С 548 (Пятьсот сорок восьмого) календарного дня по 639 (Шестьсот сорок девятый) календарный день (включительно)                                          | 0,3 % (Ноль целых три десятых процента)          |
| С 640 (Шестьсот сорокового) календарного дня по 731 (Семьсот тридцать первый) календарный день (включительно)                                            | 0,2 % (Ноль целых две десятых процента)          |
| С 732 (Семьсот тридцать второго) календарного дня по 923 (Девятьсот двадцать третий) календарный день (включительно)                                     | 0,15 % (Ноль целых пятнадцать сотых процента)    |
| С 924 (Девятьсот двадцать четвертого) календарного дня по 1015 (Одна тысяча пятнадцатый) календарный день (включительно)                                 | 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента)         |
| С 1016 (Одна тысяча шестнадцатого) календарного дня по 1096 (Одна тысяча девяносто шестой) календарный день (включительно)                               | 0,05 % (Ноль целых пять сотых процента)          |
| С 1097 (Одна тысяча девяносто седьмого) календарного дня по дату окончательного погашения задолженности по Соглашению, указанной в пункте 7.1 Соглашения | 0,01 % (Ноль целых одна сотая процента)          |

Комиссия уплачивается в валюте Кредитной линии единовременно в дату досрочного погашения (возврата) Кредита/Кредитов (части Кредита).

В случае если от даты досрочного погашения до даты окончательного погашения (возврата) Кредитов, указанной в пункте 7.1 Соглашения, осталось менее чем 1/12 срока, определяемого с даты вступления в силу Соглашения по дату, установленную Соглашением для полного погашения обязательств по Кредитной линии в соответствии с пунктом 7.1 Соглашения, и Заемщик направил Кредитору письменное уведомление о планируемом погашении (возврате) Кредита/Кредитов (части Кредита) не позднее, чем за 5 (Пять) Рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения (возврата) Кредита/Кредитов, то комиссия за досрочное погашение (возврат) Кредита/Кредитов не взимается. При расчете 1/12 указанного срока производится округление количества дней в большую сторону.

## 7. ПОГАШЕНИЕ (ВОЗВРАТ) КРЕДИТОВ

7.1. Заемщик обязуется произвести погашение (возврат) Кредитов 31.12.2028 года единовременно в полном размере.

7.1.1. При этом:

7.1.1.1. Внесенные на Счета эскроу денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в рамках Проекта, не позднее 10 (Десяти) Рабочих дней после представления Заемщиком Банку заверенной уполномоченным лицом Заемщика копии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф) этой информации, направляются Банком, как эскроу-агентом, на оплату обязательств Заемщика по Соглашению, а в части, превышающей размер обязательств Заемщика перед Банком, - на Расчетный счет Заемщика.

Заемщик поручает Банку, как эскроу-агенту, перечислить (использовать) денежные средства со Счетов эскроу в полном объеме на оплату обязательств Заемщика по Соглашению, а в части, превышающей размер обязательств Заемщика перед Банком, - на Расчетный счет Заемщика. Такое поручение не может быть отозвано Заемщиком.

В случае невозможности перечисления Банком денежных средств со Счетов эскроу в

погашение обязательств Заемщика по Соглашению, Заемщик обязан направить денежные средства, поступившие со Счетов эскроу, в указанный выше срок на погашение обязательств Заемщика по Соглашению.

7.1.1.2. Денежные средства от отчуждения (реализации) прав на помещения в Объекте недвижимости:

- по сделкам, являющимся договорами участия в долевом строительстве, заключенным после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости (до кадастрового учета такого Объекта недвижимости);
- по договорам участия в долевом строительстве с рассрочкой платежа, оплата по которым осуществляется после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (если это допускается по условиям Соглашения);
- по иным сделкам, не являющимся договорами участия в долевом строительстве с расчетами через Счета эскроу в Банке (в случае возможности совершения таких сделок с учетом ограничений, установленных Федеральным законом №214-ФЗ),

должны быть перечислены на Расчетный счет Заемщика, открытый в Банке.

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

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

7.1.1.4. В случае предоставления Банком согласия на отчуждение (реализацию) жилых и/или нежилых помещений и/или машино-мест в построенном Объекте недвижимости в рамках Проекта и указанных в буллите б) подпункта 25.2) пункта 9.1. Соглашения (в период с даты регистрации права собственности Заемщика до даты заключения договора об ипотеке / дополнительного соглашения к договору об ипотеке о передаче в ипотеку жилых и/или нежилых помещений и/или машино-мест), Заемщик обязан осуществить погашение Основного долга и процентов по Соглашению в размере не менее 95% (Девяносто пять процентов) от суммы денежных средств, полученных от отчуждения (реализации) указанных объектов недвижимости, но не менее минимальной стоимости отчуждения (реализации) соответствующего жилого и/или нежилого помещения и/или машино-места, указанной в согласии Банка, в сроки, указанные в согласии Банка, но не позднее, чем через 30 (Тридцать) Рабочих дней с даты выдачи согласия Банка.

При этом допускается погашение Основного долга и процентов по Соглашению в соответствии с настоящим пунктом за счет собственных средств Заемщика в сроки, указанные в первом абзаце настоящего пункта.

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

7.1.1.5. В случае предоставления Банком согласия на отчуждение (реализацию) и прекращение ипотеки жилых и/или нежилых помещений и/или машино-мест в построенном Объекте недвижимости в рамках Проекта и указанных в буллите б) подпункта 25.2) пункта 9.1. Соглашения, Заемщик обязан осуществить погашение Основного долга и процентов по Соглашению в размере не менее 95% (Девяносто пять процентов) суммы денежных средств, полученных от отчуждения (реализации) указанных объектов недвижимости, но не менее стоимости соответствующего жилого и/или нежилого помещения и/или машино-места, указанной в договоре об ипотеке с Банком, в сроки, указанные в согласии Банка, но не позднее, чем через 30 (Тридцать) Рабочих дней с даты выдачи согласия Банка.

При этом допускается погашение Основного долга и процентов по Соглашению в соответствии с настоящим пунктом за счет собственных средств Заемщика в сроки, указанные в первом абзаце настоящего пункта.

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

7.1.2. Погашение Основного долга за счет средств, указанных в подпунктах 7.1.1.1 – 7.1.1.5 Соглашения, не является досрочным погашением и комиссия за такое погашение не взимается.

Банк списывает денежные средства в исполнение обязательств Заемщика по Соглашению на условиях заранее данного акцепта в соответствии с пунктом 12.1. Соглашения.

7.1.3. Окончательное погашение Основного долга по Соглашению осуществляется в дату окончательного погашения Кредитов, указанную в пункте 7.1 Соглашения.

7.2. Заемщик вправе полностью или частично досрочно погасить Кредит/Кредиты (часть Кредита), письменно уведомив об этом Банк не позднее, чем за 5 (Пять) Рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения (возврата) Кредита/Кредитов (части Кредита), уплатив комиссию за досрочное погашение в соответствии со статьей 6 Соглашения. В уведомлении Заемщика должны быть указаны реквизиты Соглашения (номер, дата заключения), сумма и планируемая дата досрочного погашения.

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

Если на момент досрочного погашения у Заемщика имеется задолженность по нескольким предоставленным Кредитам в рамках Соглашения и в уведомлении Заемщика о досрочном погашении не указано, задолженность по какому именно из Кредитов подлежит погашению, Банк вправе направить средства в погашение последнего из полученных Кредитов 90% (Девяносто процентов)

7.3. Погашение Кредита (части Кредита) по требованию Кредитора или если погашение осуществляется за счет денежных средств, полученных в качестве страховой выплаты по договору страхования имущества, являющегося предметом залога, предусмотренным подпунктом в) пункта 10.1 и подпунктом 25.3) пункта 9.1 Соглашения, для целей настоящего Соглашения не является досрочным погашением.

## **8. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО СОГЛАШЕНИЮ**

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

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

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

8.4. Все платежи в погашение Основного долга / в оплату процентов/комиссий/неустоек по Соглашению при недостаточности или отсутствии денежных средств на Расчетном счете/Расчетном счете Заемщика/Расчетном счете в иностранной валюте, или невозможности списать денежные средства со счетов Заемщика в Банке по другим причинам, должны осуществляться Заемщиком в пользу Кредитора с обязательным указанием в платежных поручениях следующих реквизитов: «Реф. \_\_\_\_\_ Кредитное соглашение № СНЛ/55--25-406270, погашение основного долга / оплата процентов/комиссий/неустоек (штрафы/пени), срок (дата) погашения \_\_\_\_\_» и соблюдением очередности удовлетворения денежных требований в соответствии с Соглашением.

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

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

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

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

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

## 9. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА

9.1. Заемщик обязуется:

- 1) использовать полученные Кредиты строго по целевому назначению, в соответствии с Соглашением;
- 2) обеспечить возможность осуществления Кредитором контроля за целевым использованием Кредитов, включая беспрепятственное ознакомление Кредитора с бухгалтерской отчетностью, договорными и иными документами Заемщика, имеющими отношение к получению Кредитов и его использованию;
- 3) погасить (возвратить) Кредиты в полной сумме в установленные Соглашением сроки, в том числе досрочно при направлении Кредитором соответствующего письменного уведомления в случае возникновения обстоятельств, изложенных в пункте 12.4. Соглашения, в сроки, установленные пунктом 12.5. Соглашения;
- 4) своевременно и полностью оплатить Кредитору проценты, комиссии и неустойки по Соглашению, документально подтвержденные расходы Кредитора, понесенные им в связи с исполнением Соглашения, в том числе при возникновении обстоятельств, изложенных в пункте 12.4. Соглашения;
- 5) при заключении договоров банковского счета предоставлять Кредитору согласие (акцепт) на списание денежных средств, причитающихся ему по Соглашению, со счетов, которые в течение срока действия Соглашения будут открыты ему в Банке на основании соответствующих договоров, и подписать необходимые документы, позволяющие Кредитору производить списание денежных средств со счетов, открытых Заемщиком в Банке, в счет исполнения обязательств по Соглашению;
- 6) в случае внесения изменений в учредительные документы Заемщика предоставить Кредитору в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации изменений соответствующие документы:
  - в форме электронного документа, полученного Заемщиком от ФНС России, содержащего файлы усиленной квалифицированной электронной подписи ФНС России или
  - в виде копий, которые должны быть засвидетельствованы нотариально либо органом, осуществившим регистрацию. Допускается заверение копий либо руководителем/уполномоченным лицом Заемщика либо сотрудником Банка (при условии предоставления в Банк подлинника документа для установления соответствия копии подлиннику);
- 7) своевременно предоставлять Кредитору бухгалтерскую и прочую отчетность, сроки

- предоставления и состав которой определены в пунктах 9.3. - 9.5. Соглашения;
- 8) предоставлять Кредитору письма за подписью уполномоченного лица Заемщика об отсутствии/наличии недоимки и задолженности по пеням, штрафам перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31 декабря текущего года (с указанием размера и вида задолженности в случае ее наличия). Указанные письма предоставляются Кредитору не позднее срока предоставления Кредитору квартальной и годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с пунктами 9.3., 9.4. настоящего Соглашения. При предоставлении годовой бухгалтерской отчетности дополнительно предоставляется вышеуказанная информация по состоянию на 01 число месяца, в котором в Банк предоставлена годовая бухгалтерская отчетность. Документы, указанные в настоящем абзаце, могут быть направлены в Банк в виде Электронного документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;
  - 9) незамедлительно известить Кредитора в письменной форме о любом существенном факте (событии, действии), которые, по мнению Заемщика, могут существенно ухудшить его финансовое состояние или имущественное положение, повлиять на его платежеспособность, а также о мерах, предпринимаемых им для устранения последствий указанных событий, действий;
  - 10) предварительно письменно уведомить Кредитора об отчуждении имущества, принадлежащего Заемщику на праве собственности (хозяйственного ведения), стоимость которого превышает 10 (Десять) процентов стоимости чистых активов Заемщика на дату отчуждения имущества;
  - 11) не раскрывать содержание Соглашения и любую информацию, относящуюся к его исполнению третьим лицам, за исключением случаев, прямо предусмотренных Законодательством (обязательство Заемщика по защите конфиденциальной информации, возлагаемое на Заемщика настоящим Соглашением, не распространяется на общедоступную информацию, а также на информацию, которая станет известна третьим лицам не по его вине);
  - 12) с даты заключения Соглашения и до полного исполнения обязательств по Соглашению:
    - осуществлять все расчеты, связанные с финансированием и оплатой затрат по Проекту, получением возврата (возмещения) НДС по Проекту, отчуждением (реализацией) помещений/машино-мест в Объекте недвижимости (за исключением расчетов по договорам участия в долевом строительстве, денежные средства по которым зачисляются на Счет эскроу), только через Расчетный счет Заемщика;
    - осуществлять все платежи Генеральному подрядчику (*при наличии термина*) и Техническому заказчику (*при наличии термина*) на их расчетные счета, открытые в Банке (в случае их аффилированности с Заемщиком);
    - определять Банк в качестве уполномоченного банка (эскроу-агента) в рамках осуществления расчетов по договорам участия в долевом строительстве по Проекту через Счета эскроу;
    - не изменять уполномоченный банк по расчетам через Счета эскроу в период действия Соглашения;
    - указывать в реквизитах договоров, заключаемых в рамках Проекта (договорах подряда, поставки, оказания услуг, договорах участия в долевом строительстве, договорах об отчуждении (реализации) помещений/прав требований на помещения и т.п.), только Расчетный счет Заемщика;
  - 13) соблюдать условия договора о надзоре за реализацией Проекта;
  - 14) осуществлять работы по Проекту в соответствии с Графиком выполнения работ по строительству Объекта недвижимости, согласованным *Надзорной компанией*. Допустимое отставание от Графика выполнения работ по строительству – не более 3 (Трех) месяцев.
  - 15) предоставлять очередной отчет Надзорной компании по Проекту в срок до последнего Рабочего дня месяца (включительно), следующего за каждым отчетным периодом. Отчетный период (кроме первого) равен 3 (Трем) календарным месяцам.

Первый отчетный период – начиная с месяца, следующего за отчетным периодом, за который был выполнен «нулевой» отчет Надзорной компании по месяцу (включительно), в котором наступит первое из нижеуказанных событий:

    - наступил 6 (Шестой) месяц, начиная с месяца, следующего за отчетным периодом, за который был выполнен «нулевой» отчет Надзорной компании;
    - произошла первая выдача кредитных средств и наступил 3 (Третий) месяц, начиная с месяца, следующего за отчетным периодом, за который был выполнен «нулевой» отчет Надзорной компании.

Последующие отчетные периоды – с даты окончания предыдущего отчетного периода, при этом, последним отчетным периодом является период, в котором Объект

недвижимости введен в эксплуатацию;

Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

- 16) в период до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, привлекать для его строительства денежные средства физических и юридических лиц только на основании договоров, заключенных в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, с указанием в этих договорах следующих условий:
- денежные средства вносятся на Счет эскроу в Банке;
  - планируемый срок передачи Объекта недвижимости - в течение 6 (Шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию;
  - обязанности участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в Банке (эскроу-агент) Счет эскроу с указанием сведений о Банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона);
- 17) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, построенного в рамках Проекта, заключать договоры, последствием которых является переход права собственности к третьим лицам на жилые и/или нежилые помещения, и /или машино-места в Объекте недвижимости, построенном в рамках Проекта, в соответствии с действующим Законодательством и с учетом условий Соглашения, при этом оплата по таким договорам должна быть произведена не позднее срока окончательного погашения обязательств по Соглашению;
- 18) без предварительного письменного согласования с Банком не вносить изменения в Договор генерального подряда, проектную документацию, исходно-разрешительную документацию и проектную декларацию по Проекту, последствием которых является:
- увеличение Бюджета Проекта от уровня затрат по Проекту, подтвержденных в «нулевом отчете» Надзорной компании;
  - уменьшение продаваемых площадей Проекта от значений, подтвержденных в «нулевом отчете» Надзорной компании;
  - изменение технико-экономических параметров Объекта, указанных в разрешении на строительство;
  - продление Срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости;
- 19) предоставлять Банку следующие документы:
- а) ежеквартально, до 10 (Десятого) Рабочего дня месяца, следующего за отчетным календарным кварталом - данные о заключенных (в том числе с выделением данных за предыдущий месяц) договорах, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на помещения/машино-места в Объекте недвижимости, строящемся/построенном в рамках Проекта, и поступивших по этим договорам денежных средствах (заключенных актах о зачете встречных требований), с указанием следующих данных:
- номер и дата договора,
  - вид договора,
  - идентификационные данные (номер) проданного жилого / нежилого помещения/машино-места и жилого дома/ здания в котором оно будет расположено,
  - проданная площадь,
  - цена договора,
  - общая сумма поступивших на расчетные счета / в кассу Заемщика денежных средств (в том числе в прошедшем месяце);
- б) ежеквартально, до 10 (Десятого) Рабочего дня месяца, следующего за отчетным календарным кварталом - данные об оборотах по 51 счету (в разрезе обслуживающих банков и корреспондирующих счетов), которые позволяют определить размер ежемесячной выручки по Проекту и размер поступлений по заключенным в рамках Проекта договорам участия в долевом строительстве и иным договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на помещения/машино-места в Объекте недвижимости, построенном в рамках Проекта;
- в) ежеквартально, в сроки предоставления бухгалтерской (финансовой) отчетности - оборотно-сальдовые ведомости по счетам 08 (в разрезе строящихся объектов), 66, 67, 86 (в разрезе контрагентов и строящихся объектов) и 76 (в разрезе контрагентов и строящихся объектов);



г) в течение 10 (Десяти) Рабочих дней со дня получения соответствующего запроса Банка - другие документы и финансовые отчеты, связанные с использованием и обеспечением кредита, и/или реализацией Проекта, и/или деятельностью Заемщика / группы.

Указанные в настоящем подпункте 19) пункта 9.1. Соглашения данные/ документы должны предоставляться по форме, удовлетворяющей требованиям Банка.

Документы, указанные в настоящем подпункте 19) пункта 9.1. Соглашения, могут быть направлены в Банк в виде Электронного документа (в отношении документов, составленных непосредственно Заемщиком без участия третьих лиц) или Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания, при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

20) без предварительного письменного согласия Банка (с учетом ограничений, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ) не осуществлять следующие операции / заключение сделок:

- по привлечению кредитов и займов (за исключением целевых займов, привлекаемых для финансирования Проекта и соответствующих Условиям субординации);
- по погашению основного долга и процентов по займам;
- по изменению сроков погашения ранее привлеченных займов;
- по выдаче займов;
- по выпуску собственных векселей;
- по платежам по собственным векселям/по их выкупу;
- по приобретению векселей третьих лиц (за исключением векселей Банка);
- по выпуску облигаций;
- по получению банковских гарантий;
- по заключению договоров лизинга;
- по выдаче поручительств / гарантий;
- по предоставлению обеспечения исполнения обязательств по кредитам и займам (в том числе за третьих лиц), кроме заключения обеспечительных сделок с Банком в рамках Соглашения;
- по осуществлению долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений (за исключением депозитов Банка);
- по заключению договоров, последствием которых будет финансирование Заемщиком каких-либо затрат, не связанных с проектами, финансируемыми за счет кредитов Банка;
- по заключению и/или расторжению Заемщиком с аффилированными юридическими и физическими лицами договоров, последствием которых является переход к этим лицам прав на помещения/машино-места, возникающие в результате строительства Объекта недвижимости по Проекту;
- по открытию расчетных и иных счетов в иных банках;
- по реорганизации, изменению размера уставного капитала;
- по смене состава и/или структуры акционеров/ участников, владеющих совместно с их аффилированными лицами 20 (Двадцатью) и более процентами акций/долей в уставном капитале Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению;
- по передаче в залог третьим лицам долей в уставном капитале Заемщика;

21) обеспечить следующие параметры отчуждения (реализации) площадей, строящихся/ построенных в рамках Проекта:

- Средневзвешенная цена реализации жилых помещений (квартир) (тысяч рублей за 1 кв.м):

| Календарный год | 1 квартал | 2 квартал | 3 квартал | 4 квартал |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2025 год        | -         | -         | 130       | 133       |
| 2026 год        | 137       | 141       | 145       | 149       |
| 2027 год        | 152       | 154       | 156       | 158       |
| 2028 год        | 158       | 158       | 158       | 158       |

- цена отчуждения (реализации) нежилых помещений не менее (тысяч рублей за 1 кв.м) (без учета НДС):

| Календарный год | 1 квартал | 2 квартал | 3 квартал | 4 квартал |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2025 год        | -         | -         | -         | -         |
| 2026 год        | 162       | 165       | 167       | 170       |
| 2027 год        | 172       | 175       | 175       | 175       |
| 2028 год        | 175       | 175       | 175       | 175       |

Допускается отклонение в меньшую сторону от указанных значений в размере не более чем на 5% (Пять процентов);

- 22) предоставить в течение 20 (Двадцати) Рабочих дней с даты направления соответствующего требования Банком заранее данный акцепт на списание денежных средств с любых расчетных счетов, открытых в других банках в пользу Кредитора для исполнения обязательств по Соглашению. В случае отказа какого-либо из банков от заключения соответствующих соглашений, предоставить официальный отказ банка;
- 23) в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с даты, когда общий объем денежных средств, направленных после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию со Счетов эскроу на оплату обязательств Заемщика по Соглашению, заключенному с Банком, и поступивших на расчетные счета Заемщика, по заключенным договорам участия в долевом строительстве и иным договорам, последствием которых является переход права собственности к третьим лицам на объекты недвижимости, построенные в рамках Проекта, превысил Бюджет Проекта, письменно информировать об этом Банк;
- 24) уведомить Банк о получении разрешения на ввод в эксплуатацию построенного в рамках Проекта Объекта недвижимости не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты его получения и предоставить в Банк заверенную уполномоченным лицом Заемщика копию разрешения на ввод построенного в рамках Проекта Объекта недвижимости в эксплуатацию в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения этого документа, но не позднее Срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, увеличенного на 3 (Три) месяца. Допускается не предоставлять заверенную уполномоченным лицом Заемщика копию разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии его размещения в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф);
- 25) обеспечить выполнение следующих условий:
- 25.1.) не позднее 60 (Шестидесяти) Рабочих дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в рамках Проекта, зарегистрировать право собственности Заемщика на помещения/машино-места, не отчужденные/ не реализованные третьим лицам. При регистрации права собственности Заемщика на помещения/машино-места, не отчужденные/ не реализованные третьим лицам, зарегистрировать / обеспечить регистрацию залога в силу закона на указанные объекты недвижимости в пользу Банка;
- 25.2.) в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на каждое жилое и/или нежилое помещение и/или машино-место:
- а) предоставить документы, необходимые для заключения договора об ипотеке/ дополнительного соглашения к договору об ипотеке в соответствии с перечнем, определяемым Банком;
- б) заключить договор об ипотеке / дополнительное соглашение к договору об ипотеке о передаче в ипотеку жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, возникших (построенных) в результате завершения строительства Объекта недвижимости и на которые зарегистрировано право собственности Заемщика;
- в) обеспечить внесение записи об ипотеке помещений и машино-мест в пользу Банка (изменение записи о залоге в силу закона) в Единый государственный реестр недвижимости на основании договора об ипотеке / дополнительного соглашения к договору об ипотеке, указанного в буллите б) подпункта 25.2) пункта 9.1. Соглашения;
- 25.3.) застраховать на приемлемых для Банка условиях жилые помещения, нежилые помещения и машино-места в Объекте недвижимости, указанные в буллите б) подпункта 25.2) пункта 9.1. Соглашения, в течение 10 (Десяти) Рабочих дней со дня государственной регистрации ипотеки в пользу Банка на основании договора об ипотеке и представить в Банк договор/полис страхования и документы об оплате страховой премии. Документы, указанные в настоящем подпункте 25.3), могут быть направлены в Банк в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

## 26) обеспечить выполнение следующих условий:

26.1) в случае предоставления Банком согласия на отчуждение (реализацию) и прекращение ипотеки жилых и/или нежилых помещений и/или машино-мест в построенном Объекте недвижимости в рамках Проекта и указанных в буллите б) подпункта 25.2) пункта 9.1. Соглашения, Заемщик обязан осуществить погашение Основного долга и процентов по Соглашению в размере не менее 90% (Девяносто процентов) от суммы денежных средств, полученных от отчуждения (реализации) указанных объектов недвижимости, но не менее стоимости соответствующего жилого и/или нежилого помещения, и/или машино-места, указанной сторонами в договоре об ипотеке с Банком, в сроки, указанные в согласии Банка, но не позднее, чем через 30 (Тридцать) Рабочих дней с даты выдачи согласия Банка.

Помещения/машино-места, построенные в рамках Проекта и указанные в буллите б) подпункта 25.2) пункта 9.1. Соглашения, выводятся из залога после погашения Основного долга и процентов по Соглашению в размере не менее стоимости соответствующего жилого / нежилого помещения/ машино-места, указанной сторонами в договоре об ипотеке с Банком, до перехода права собственности к приобретателю. Вывод из залога осуществляется путем подачи заявления в орган регистрации прав.

При этом допускается вывод из залога жилых / нежилых помещений/ машино-мест, построенных в рамках Проекта и указанных в буллите б) подпункта 25.2) пункта 9.1. Соглашения, до погашения Основного долга и процентов в соответствии с порядком, указанным в настоящем пункте, общая стоимость которых по договору об ипотеке не превышает 40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей;

26.2) в случае предоставления Банком согласия на отчуждение (реализацию) жилых и/или нежилых помещений и/или машино-мест в построенном Объекте недвижимости в рамках Проекта и указанных в буллите б) подпункта 25.2) пункта 9.1. Соглашения (в период с даты регистрации права собственности Заемщика до даты заключения договора об ипотеке / дополнительного соглашения к договору об ипотеке о передаче в ипотеку жилых и/или нежилых помещений и/или машино-мест), Заемщик обязан осуществить погашение Основного долга и процентов по Соглашению в размере не менее 90% (Девяносто процентов) от суммы денежных средств, полученных от отчуждения (реализации) указанных объектов недвижимости, но не менее минимальной стоимости отчуждения (реализации) соответствующего жилого и/или нежилого помещения и/или машино-места, указанной в согласии Банка, в сроки, указанные в согласии Банка, но не позднее, чем через 30 (Тридцать) Рабочих дней с даты выдачи согласия Банка;

## 27) с даты заключения Соглашения и до даты окончательного погашения задолженности по Соглашению, направлять на Расчетный счет Заемщика, не менее 100% (Сто процентов) ежемесячной выручки по Проекту и не менее 100% (Сто процентов) поступлений по заключенным в рамках Проекта договорам участия в долевом строительстве (с учетом обязанности Заемщика привлекать денежные средства участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве через Счета эскроу) и иным договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на объекты долевого строительства (если совершение таких сделок допустимо с учетом требований Федерального закона №214-ФЗ), прав собственности на жилые и/или нежилые помещения, и/или машино-места в Объекте недвижимости, строящемся/построенном в рамках Проекта.

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

## 28) обеспечить следующие темпы отчуждения (реализации) площадей через Счета эскроу в Банке, строящихся / построенных в рамках Проекта нарастающим итогом с даты открытия продаж на конец каждого отчетного календарного квартала:

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

| Период   | 1 квартал | 2 квартал | 3 квартал | 4 квартал |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2025 год | -         | -         | 400       | 1 700     |
| 2026 год | 3 900     | 6 700     | 10 000    | 13 300    |
| 2027 год | 16 600    | 19 900    | 21 700    | 23 604    |
| 2028 год | 23 604    | 23 604    | 23 604    | 23 630,9  |

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

| Период   | 1 квартал | 2 квартал | 3 квартал | 4 квартал |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2025 год | -         | -         | -         | -         |
| 2026 год | -         | 100       | 300       | 500       |
| 2027 год | 600       | 771       | 771       | 771       |
| 2028 год | 771       | 771       | 771       | 771       |

Допускается отклонение в меньшую сторону от указанных значений в размере не более чем на 5% (Пять процентов);

- 29) обеспечить следующие объемы поступлений денежных средств (накопленным итогом) на Расчетный счет Заемщика/ Счета эскроу по заключенным в рамках Проекта договорам участия в долевом строительстве и иным договорам, последствием которых является переход к третьим лицам полностью или частично прав на жилые и/или нежилые помещения и/или машино-места в Объекте недвижимости, строящемся / построенном в рамках Проекта, млн.руб.:

| Период   | 1 квартал | 2 квартал | 3 квартал | 4 квартал |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2025 год | -         | -         | 55        | 230       |
| 2026 год | 545       | 960       | 1 455     | 1 980     |
| 2027 год | 2 505     | 3 030     | 3 320     | 3 610     |
| 2028 год | 3 610     | 3 610     | 3 610     | 3 610     |

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

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

- 30) в случае превышения стоимости Проекта над Бюджетом Проекта, подтвержденного Надзорной компанией, Заемщик обязуется обеспечить финансирование указанного превышения затрат по Проекту за счет Собственных средств. При этом в случае увеличения Бюджета Проекта более чем на 5% (Пять процентов), Банк вправе приостановить предоставление кредитных средств до полной оплаты Заемщиком увеличения Бюджета Проекта за счет Собственных средств;
- 31) обеспечить предоставление в Банк документов, подтверждающих оплату страховой премии по договорам страхования, заключенным в соответствии с настоящим Соглашением, в срок не позднее срока очередного платежа по условиям договора страхования.

Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;

- 32) обеспечить в течение срока строительства Объекта недвижимости наличие действующего разрешения на строительство, указанного в термине «Объект недвижимости» пункта 1.1. Соглашения, а также надлежащим образом оформленное право на Земельный участок, позволяющее осуществлять строительство Объекта недвижимости.

Заемщик обязуется в срок не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты окончания разрешения на строительство по Проекту, предоставить разрешение на строительство по Проекту, срок действия которого заканчивается не ранее Срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. В случае продления срока действия разрешения на строительство по Объекту недвижимости или получения нового разрешения на строительство по Объекту недвижимости при наличии предварительного согласия со стороны Банка, в том числе, в части продления срока действия разрешения на строительство, обеспечить внесение соответствующих изменений в проектную декларацию по Проекту и предоставить Банку документы, подтверждающие внесение таких изменений в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты продления срока действия разрешения на строительство или с даты выдачи нового разрешения на строительство, а также обеспечить (в случае необходимости) внесение в связи с этим необходимых изменений в договоры участия в долевом строительстве по Объекту

- недвижимости и договоры Счетов эскроу (в случае необходимости изменения срока условного депонирования денежных средств на Счете эскроу);
- 33) по письменному требованию Банка предоставлять документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для проведения сотрудником Банка мониторинга фактического состояния строительства Объекта недвижимости в рамках Проекта с целью подтверждения осуществления финансируемых затрат, Графика выполнения работ по строительству, Бюджета Проекта;
- 34) в течение всего срока действия кредитного соглашения обеспечить наличие в залоге у Банка 100% (Сто процентов) долей в уставном капитале Заемщика;
- 35) предоставлять в Банк документы, подтверждающие оплату арендных платежей по договору аренды/ субаренды Земельного участка, на котором реализуется Проект, не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней после наступления срока оплаты согласно договору аренды;  
Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;
- 36) предоставить в Банк документы, подтверждающие направление арендодателю Земельного участка уведомления о передаче в залог Банку права аренды/ субаренды Земельного участка в срок не позднее 10 (Десяти) Рабочих дней с даты заключения договора залога;  
Заемщик обязуется в срок не позднее чем за 30 (Тридцать) Рабочих дней до даты окончания договора аренды/субаренды Земельного участка, на котором реализуется Проект, предоставить дополнительное соглашение о продлении такого договора на срок аренды/субаренды, заканчивающийся не ранее Срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, увеличенного на 6 (Шесть) месяцев.  
Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;
- 37) не осуществлять смену Надзорной компании без согласования с Банком (в случае двухстороннего договора с Надзорной компанией);
- 38) не осуществлять изменение Генерального подрядчика без письменного согласования с Банком;
- 39) предоставлять в Банк заверенную копию ежеквартального мониторинга в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления его оригинала в рамках исполнения п.7.4 договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области № ФРТ-СЭЗ-214/24 от «20» декабря 2024 г.,
- 40) в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты получения претензии / письма от налоговых органов, либо подачи налоговым органом заявления о ликвидации Заемщика в связи с тем, что стоимость чистых активов Заемщика менее уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом, в котором стоимость чистых активов Заемщика оказалась меньше его уставного капитала - осуществить докапитализацию уставного / добавочного капитала таким образом, чтобы значение чистых активов было не менее уставного капитала Заемщика;
- 41) обеспечить предоставление залогодателем градостроительного плана Земельного участка по запросу Банка в срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты подписания договора об ипотеке в случае выявления несоответствия информации об ограничениях использования Земельного участка с внесением соответствующих изменений в договор об ипотеке;
- 42) обеспечить предоставление залогодателями в Банк информации (отвечающей требованиям Банка в части предоставления фотографий и писем-заверений), необходимой для проведения первичного осмотра / мониторинга предметов залога, в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения запроса Банка на предоставление информации с отражением требований к ее предоставлению;
- 43) обеспечить положительное значение собственного капитала Заемщика на каждую отчетную дату, начиная с отчетности на 01.01.2028г. Под собственным капиталом понимается значение строки код 1300 «Итого по разделу III Капитал и резервы» Формы №0710001 бухгалтерской (финансовой) отчетности Заемщика за отчетный период текущего года;
- 44) в срок не позднее чем за 3 (Три) месяца до плановой даты ввода объекта в эксплуатацию и не позднее даты ввода объекта в эксплуатацию, направить в Банк письмо в свободной форме о соответствии Заемщика и Проекта жилищного строительства Требованиям Программы с приложением (при необходимости) подтверждающих документов;
- 45) ежемесячно в срок не позднее 1-го Рабочего дня месяца предоставлять в Банк письмо о соответствии Заемщика требованиям подпунктов д) и з) пункта 1.6 Программы;

- 46) в срок не позднее 5 (Пять) Рабочих дней с даты изменения (увеличения) планового срока ввода в эксплуатацию каждого из многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, расположенных в Проекте жилищного строительства, уведомлять Банк об указанных изменениях;
- 47) вне зависимости от изменений/пересмотров процентных ставок в соответствии с подпунктом 6.1.3. пункта 6.1. Соглашения по письменному требованию Банка в срок, указанный в требовании, возместить Банку потери в сумме неполученных/возвращенных Возмещений в соответствии с Программой, возместить величину взысканных с Банка неустоек/пеней/штрафов в соответствии с Программой, по Соглашению. Дата направления Банком и получения Заемщиком письменного требования определяется в соответствии с положениями Статьи 16. Соглашения. При этом Банк не может одновременно требовать от Заемщика по Соглашению за один и тот же период оплату процентов по Текущей ставке кредитования (СтКрТек) и возмещение потерь в сумме неполученных/возвращенных Возмещений;
- 48) по требованию Банка в срок, указанный в требовании, возместить Банку имущественные потери в соответствии со статьей 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере недополученного/возвращенного Возмещения, взысканных с Банка неустоек/пеней/штрафов в соответствии с Программой, если после полного исполнения Заемщиком обязательств по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитной линии и уплате процентов (в том числе, досрочному) Банком не было получено Возмещение в соответствии с Программой, в том числе в связи с отсутствием у Фонда ДОМ.РФ финансового обеспечения реализации Программы, либо Банком было получено требование о возврате ранее полученных Возмещений в связи с выявленными нарушениями Программы, либо Банком было получено требование об уплате неустоек/пеней/штрафов в соответствии с Программой. Банк вправе направить Заемщику требование, указанное в настоящем подпункте, в течение 2 (двух) лет с даты, в которую Заемщиком были полностью исполнены обязательства по возврату Кредита и уплате процентов;
- 49) в случае увеличения обязательств Заемщика по Соглашению обеспечить передачу Кредитору в залог или ипотеку имущества, приемлемого для Кредитора, таким образом, чтобы общая залоговая стоимость переданного в залог или ипотеку имущества увеличилась на сумму не менее суммы, соразмерной увеличению обязательств Заемщика по Соглашению;
- 50) в случае уменьшения рыночной стоимости имущества, переданного в залог в обеспечение исполнения обязательств по Соглашению, обеспечить передачу Кредитору в залог или ипотеку имущества, приемлемого для Кредитора, таким образом, чтобы залоговая стоимость дополнительно передаваемого в залог или ипотеку имущества с учетом текущей рыночной стоимости переданного в залог или ипотеку имущества была не менее общей залоговой стоимости, указанной в ранее заключенных договорах о залоге;
- 51) в соответствии с Федеральным законом от 02.12.1990 №395-1 «О банках и банковской деятельности» предоставлять Кредитору документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога (при наличии) по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью Заемщика непосредственно на месте;
- 52) в случае возврата средств на Расчетный счет в результате расторжения контрактов/договоров (в том числе в случае возврата аванса и т.п.), на расчеты по которым был использован предоставленный Кредит и при дальнейшем использовании вышеуказанных средств на цели, указанные в п. 3.3. Соглашения, предоставить письмо с указанием сумм использования в разбивке по целям (с указанием данных целей) или копии платежных поручений Заемщика в адрес контрагента /реестра платежей (целевого использования Кредита) в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты фактического использования средств;  
Документы, указанные в настоящем подпункте, могут быть направлены в Банк в виде Электронного документа (в отношении документов, составленных непосредственно Заемщиком без участия третьих лиц) или Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ;
- 53) надлежащим образом соблюдать все прочие условия Соглашения.

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

- 1) произойдет изменение места нахождения или почтового адреса Заемщика, а также любого из указанных в настоящем Соглашении платежных реквизитов Заемщика;

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

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

- 1) форм бухгалтерской отчетности, включающие:
  - бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001);
  - отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002);
- 2) сведений и расшифровок к бухгалтерской отчетности, включающих:
  - расшифровку кредиторской и дебиторской задолженности с указанием суммы краткосрочной и долгосрочной (более 1 года) задолженности - в разрезе контрагентов, с выделением размера авансов, полученных/уплаченных, а также указанием величины и сроков просроченной задолженности и размера сформированного резерва, если применимо;
  - данные о балансовой стоимости неликвидных запасов (запасов, которые не реализованы в течение 360 дней, если это не связано с особенностями производственного цикла);
  - расшифровку по кредитам и займам с указанием всех существенных условий кредитов/займов: лимит кредитования (при не истекших на дату предоставления информации сроках использования), остаток задолженности в фактической валюте обязательств, дата выдачи и график погашения;
  - данные о наличии выданных поручительств (с выделением размера поручительств, предоставленных по обязательствам SPV (юридическое лицо, созданное специально для приобретения и (или) управления определенными активами, которое не ведет и не вело в прошлом иной деятельности кроме указанной) и других компаний группы), предоставленных по просьбе Заемщика банковских гарантий (с выделением суммы гарантий возврата аванса и платежных гарантий), открытых непокрытых аккредитивов, о лимите факторинга (с указанием дебиторов/конечных заемщиков, даты начала и даты окончания действия, соответствующего внебалансового обязательства);
  - расшифровку финансовых вложений (с указанием срока погашения, получателя средств (займополучателя, компании, в чьи ценные бумаги осуществлено вложение и т.д.));
  - информацию об остатке задолженности по лизинговым платежам с детализацией графика погашения (в течение ближайших 12 месяцев/позднее ближайших 12 месяцев) с указанием (при наличии):
    - суммы, учтенной на балансе в составе кредиторской задолженности либо прочих долгосрочных обязательств в качестве совокупной задолженности по лизингу (когда объекты лизинга учитываются на балансе Заемщика);
    - суммы, учтенной на балансе в составе дебиторской задолженности либо прочих внеоборотных активов в качестве авансов, выданных по лизинговым договорам (когда объекты лизинга учитываются на балансе Заемщика);
    - суммы задолженности по договорам операционного лизинга (когда объекты лизинга учитываются на балансе лизинговой компании);
  - данные о состоянии финансово-хозяйственной деятельности Заемщика за отчетный период по рекомендованной форме, указанной в Приложении №5 к Соглашению;
  - справки Заемщика о размере сумм амортизационных отчислений с указанием суммы, отнесенной на затраты в соответствующем отчетном периоде, уплаченных процентных платежей по кредитам и займам, комиссиях по гарантиям и аккредитивам, а также иных комиссиях по кредитным договорам, договорам займа, факторинговым и лизинговым договорам за отчетный период;
  - справки Заемщика об объеме подлежащих уплате лизинговых платежей в части

основного долга, т.е. об остатке подлежащих уплате лизинговых платежей, за минусом процентов, комиссий и прочих расходов, не связанных с основным долгом по лизинговому договору;

- сведения о размере лизинговых платежей, с детализацией платежей, учитываемых в составе себестоимости, с указанием НДС и суммы выплаченных процентов за отчетный период;
- расшифровку прочих доходов и расходов;
- расшифровку выручки и себестоимости Заемщика;
- расшифровку иных статей финансовой отчетности, формирующих 10 и более процентов от валюты баланса / величины совокупных доходов/ расходов соответственно;

-иные расшифровки статей финансовой отчетности (при необходимости);

9.4. Заемщик обязуется предоставлять Кредитору ежегодно:

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

1) форм годовой бухгалтерской отчетности, включающей:

- бухгалтерский баланс (форма по ОКУД 0710001);
- отчет о финансовых результатах (форма по ОКУД 0710002);
- отчет об изменениях капитала (форма по ОКУД 0710004);
- отчет о движении денежных средств (форма по ОКУД 0710005);

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

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

9.4.2. не позднее 10 февраля текущего года, следующего за отчетным, данные о состоянии финансово-хозяйственной деятельности Заемщика за период с 1 октября по 31 декабря отчетного года (рекомендованная форма указана в Приложении №5 к Соглашению).

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

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

Документы бухгалтерской и прочей отчетности, пояснительные записки к бухгалтерской отчетности, аудиторское заключение и расшифровки к бухгалтерской отчетности, а также иные указанные в настоящей статье документы, справки могут быть направлены в Банк в виде Электронного документа либо в виде Электронного образа документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лиц, подписывающих такие документы, за исключением тех документов, предоставление которых прямо предусматривается Соглашением в виде оригинала (на бумажных носителях) или в виде нотариально удостоверенных копий.

Допускается предоставление Заемщиком в Банк документов бухгалтерской и прочей отчетности, пояснительной записки к бухгалтерской отчетности, аудиторского заключения и расшифровок к бухгалтерской отчетности, справок, сведений об обязательствах, хозяйственных договоров (контрактов), в том числе реестров подрядчиков/ арендаторов (при необходимости) (за исключением тех документов, предоставление которых прямо предусматривается Соглашением в виде оригинала (на бумажных носителях) или в виде нотариально удостоверенных копий) в виде Электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Заемщика или иного уполномоченного лица Заемщика, с



использованием ПО «1С».

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

9.7. В любой момент времени Банк вправе по своему усмотрению потребовать от Заемщика, а Заемщик обязан предоставить на бумажном носителе в виде оригинала/надлежащим образом заверенной копии документы, направленные в Банк соответствии с условиями Соглашения по Системе Дистанционного банковского обслуживания в виде Электронного документа/Электронного образа документа, предусмотренные настоящим Соглашением.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЕМЩИКА

10.1. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Соглашению является:

а) залог права субаренды Земельного участка, на котором реализуется Проект, с распространением ипотеки на существующие и строящиеся на нем объекты недвижимости, принадлежащие Заемщику:

| Наименование<br>Предмета залога                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Кадастровый<br>номер | Площадь (м²)/<br>Протяжённость<br>(м)/ Объём (м³) | Единицы<br>измерения | Адрес<br>местонахождения<br>Предмета залога                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Право субаренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилая застройка, площадь: 203998 +/- 158 кв.м, кадастровый номер: 94:02:1010010:2768, местоположение: Российская Федерация, Херсонская область, Скадовский муниципальный округ, город Скадовск, ул. Шмидта/Луговая | 94:02:1010010:2768   | 203998 +/- 158                                    | кв.м                 | Российская Федерация, Херсонская область, Скадовский муниципальный округ, город Скадовск, улица Шмидта/Луговая |

в соответствии с договором об ипотеке, который подлежит заключению между Кредитором и Заемщиком по форме, предложенной Кредитором;

б) залог 100% (Сто процентов) долей в уставном капитале Заемщика, в соответствии с договором о залоге долей в уставном капитале, который подлежит к заключению между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «ИНФИНИТИГРУПП» (ИНН2311363963), по форме, предложенной Кредитором;

в) ипотека помещений и машино-мест в Объекте недвижимости в соответствии с договором об ипотеке/дополнительным соглашением к договору об ипотеке, который подлежит заключению между Кредитором и Заемщиком по форме, предложенной Кредитором, в соответствии с подпунктом 25.2) пункта 9.1. Соглашения;

г) поручительство юридического лица в соответствии с договором поручительства, который подлежит заключению между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью

«ИНФИНИТИГРУПП» (ИНН2311363963) по форме, предложенной Кредитором;

д) поручительство юридического лица в соответствии с договором поручительства, который подлежит заключению между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «ХАД-22» (ИНН 9500027215) по форме, предложенной Кредитором;

е) поручительство юридического лица в соответствии с договором поручительства, который подлежит заключению между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «Стрела» (ИНН 2311245529) по форме, предложенной Кредитором;

ж) поручительство физического лица в соответствии с договором поручительства, который подлежит заключению между Кредитором и Левченко Владимиром Николаевичем по форме, предложенной Кредитором;

## 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЕМЩИКА

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

11.2. В случае несвоевременного погашения задолженности по Основному долгу Заемщик обязуется независимо от уплаты процентов по Кредиту/Кредитам оплачивать Кредитору неустойку (пеню) в размере 1/365 (Одна триста шестьдесят пятая) от Базовой ставки кредитования, действующей на день просрочки, по соответствующему Кредиту, по которому была допущена Просроченная задолженность по Основному долгу от суммы Просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки. Неустойка начисляется, начиная с даты, следующей за датой, в которую обязательство по погашению задолженности по Основному долгу должно было быть исполнено, и по дату окончательного погашения Просроченной задолженности по Основному долгу. Неустойка (пеня) оплачивается Заемщиком в дату окончательного погашения соответствующей Просроченной задолженности по Основному долгу.

11.3. В случае несвоевременного погашения задолженности по процентам/комиссиям Заемщик обязуется оплачивать Кредитору неустойку (пеню) в размере 2/365 (Две триста шестьдесят пятых) от Базовой ставки кредитования, действующей на день просрочки, по соответствующему Кредиту, по которому была допущена Просроченная задолженность по процентам и/или комиссиям по Кредиту/Кредитам от суммы Просроченной задолженности по процентам и/или комиссиям по Кредиту/Кредитам за каждый день просрочки. Неустойка начисляется, начиная с даты, следующей за датой, в которую обязательство по уплате процентов и/или комиссиям по Кредиту/Кредитам должно было быть исполнено, и по дату окончательного погашения Просроченной задолженности по процентам и/или комиссиям. Неустойка (пеня) оплачивается Заемщиком в дату окончательного погашения соответствующей Просроченной задолженности по процентам и/или комиссиям по Кредиту/Кредитам.

11.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения любого из обязательств, указанных в подпунктах 6), 7) (за исключением обязательства, указанного в пункте 9.5. Соглашения), 8) пункта 9.1. Соглашения, Заемщик обязуется оплатить неустойку (штраф) в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Неустойка (штраф) оплачивается Заемщиком в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Банка об уплате неустойки (штрафа).

11.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, указанных в подпунктах 1), 12), 13), 16) – 18), 20), 27), 37), 38) пункта 9.1. Соглашения (в случае принятия Банком решения о неприменении права Банка в одностороннем порядке отказаться от предоставления Кредита и/или приостановить предоставление Кредита и/или потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Соглашению досрочно), Заемщик обязуется оплатить неустойку (штраф) в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый факт неисполнения /ненадлежащего исполнения обязательства. Неустойка (штраф) оплачивается Заемщиком в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты, следующей за датой получения требования Банка об уплате неустойки (штрафа).

11.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, указанных в подпунктах 14), 15), 19), 21) – 26), 28) – 33) пункта 9.1. Соглашения (в случае принятия Банком решения о неприменении права Банка в одностороннем порядке отказаться от предоставления Кредита и/или приостановить предоставление Кредита и/или потребовать исполнения

Заемщиком обязательств по Соглашению досрочно), Заемщик обязуется оплачивать неустойку (пеню) в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) годовых от суммы Основного долга за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. Неустойка (штраф) оплачивается Заемщиком в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты, следующей за датой получения требования Банка об уплате неустойки (пени).

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

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

11.9. Уплата неустойки или повышение процентной ставки не освобождает Заемщика от необходимости исполнить обязательство (за исключением случаев, когда из существа обязательства следует иное).

11.10. Применение Банком санкции в виде уплаты неустойки, штрафа или применение права на увеличение процентной ставки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных условиями Соглашения, не лишает Банк права в дальнейшем (в случае невыполнения Заемщиком соответствующего обязательства и/или неоднократного невыполнения) приостановить использование Кредит/Кредита / потребовать досрочного возврата Кредита.

## **12. ПРАВА И ПОЛНОМОЧИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ КРЕДИТОРУ**

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

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

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

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

- 1) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком какого-либо обязательства перед Кредитором по Соглашению или любому другому договору, заключенному с Кредитором, либо неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по любому договору, заключенному Заемщиком с лицом,

являющимся в соответствии с Законодательством аффилированным лицом Кредитора, в том числе Кредитор вправе в одностороннем порядке потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Соглашению досрочно:

- а) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по предоставлению документов о внесении изменений в учредительные документы по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после сроков, установленных подпунктом б) пункта 9.1 Соглашения, для предоставления Заемщиком указанных документов Кредитору;
  - б) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по предоставлению документов бухгалтерской и прочей отчетности, сведений и расшифровок к ней по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после сроков, установленных пунктами 9.3, 9.4 Соглашения для предоставления Заемщиком указанных документов Кредитору;
- 2) если Заемщик просрочит любой из причитающихся Кредитору со стороны Заемщика платежей;
  - 3) в случае наличия у Кредитора информации о нарушении Заемщиком платежных обязательств по любому из своих иных обязательств перед другими лицами на сумму, превышающую 10 (Десять) процентов чистых активов и/или 5 (Пять) процентов балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату;
  - 4) в случае наличия у Кредитора информации о том, что произошло существенное, по мнению Кредитора, ухудшение финансового положения Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, и/или появления иных обстоятельств, которые могут привести к неисполнению/ненадлежащему исполнению Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, своих обязательств;
  - 5) в случае утраты (полностью или частично) обеспечения, предусмотренного Соглашением, или ухудшения его состояния и условий, в том числе нарушения Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, обязанностей по договорам, обеспечивающим исполнение Заемщиком обязательств по Соглашению, по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает;
  - 6) если со стороны Заемщика и/или третьих лиц будут предприняты действия, направленные на прекращение или уменьшение обеспечения, признание сделок, обеспечивающих исполнение Заемщиком обязательств по настоящему Соглашению, недействительными или незаключенными, а также в случае предъявления к предмету залога в судебном порядке требований Банка, третьих лиц, включая принятия ими мер по обеспечению таких требований, в том числе в связи с началом процедуры банкротства залогодателя;
  - 7) в случае предъявления к Расчетному счету и/или Расчетному счету в иностранной валюте, а также к другим счетам Заемщика в Банке и других кредитных организациях инкассовых поручений, платежных требований, исполнительных листов и/или наложения ареста на денежные средства, находящиеся на указанных счетах, и/или приостановления операций по счетам уполномоченными государственными органами, при этом:
    - в любом из указанных в настоящем подпункте случаев Кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от предоставления Кредита и/или приостановить предоставление Кредита;
    - при приостановлении операций по счетам уполномоченными государственными органами, а также при возникновении иных обстоятельств, указанных в настоящем подпункте, если они наступили в отношении денежных средств, сумма которых превышает 10 (Десять) процентов чистых активов и/или 5 (Пять) процентов балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату, Кредитор вправе потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Соглашению досрочно;
  - 8) в случае подачи Заемщиком заявления о расторжении договора расчетного счета и/или договора расчетного счета в иностранной валюте, на основании которых ему были открыты Расчетный счет и Расчетный счет в иностранной валюте;
  - 9) в случае предоставления Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, недостоверной или заведомо неполной или ложной информации, в том числе недостоверных или недействительных документов;
  - 10) в случае принятия уполномоченным органом управления Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, решения о ликвидации, реорганизации Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению (за исключением реорганизации в форме преобразования юридического лица одной организационно-правовой формы в юридическое лицо другой организационно-правовой формы (без сочетания с другими формами

- реорганизации);
- 11) в случае принятия арбитражным судом заявления заинтересованного лица о признании Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, банкротом или введения в отношении Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, одной из процедур банкротства;
  - 12) в случае отчуждения Заемщиком без предварительного письменного уведомления Банка принадлежащего ему на праве собственности (хозяйственного ведения) имущества, стоимость которого превышает 10 (Десять) процентов стоимости чистых активов Заемщика на дату отчуждения имущества;
  - 13) если в отношении Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, применена конфискация имущества, стоимость которого превышает 10 (Десять) процентов стоимости чистых активов Заемщика, или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, на дату конфискации имущества;
  - 14) если у Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, отозвана (аннулирована) лицензия, необходимая для осуществления основного вида деятельности, или срок действия лицензии истек и она (лицензия) не была продлена либо получена в течение 30 (Тридцати) дней с момента ее отзыва (истечения срока действия) / Заемщик или лицо, предоставившее обеспечение, прекратили членство в саморегулируемой организации (если в соответствии с Законодательством это требуется для осуществления основного вида деятельности) и не вступили в другую саморегулируемую организацию/ не восстановили членство в прежней саморегулируемой организации в течение 30 (Тридцати) дней с момента его прекращения;
  - 15) если возбуждено уголовное дело или наступила уголовная ответственность в отношении лица, выполняющего функции единоличного исполнительного органа управления, члена органа управления или акционера /участника, владеющего совместно с его аффилированными лицами 20 (Двадцатью) и более процентами акций/долей в уставном капитале Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, либо возбуждено уголовное дело или наступила уголовная ответственность в отношении физического лица, предоставившего обеспечение по Соглашению;
  - 16) если в персональном составе органов управления Заемщика или лица, предоставившего обеспечение, произошли изменения, способные, по мнению Кредитора, привести к неисполнению Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, своих обязательств;
  - 17) в случае неисполнения Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение по Соглашению, обязательств по уплате обязательных в соответствии с Законодательством платежей в размере более 5 (Пяти) процентов стоимости чистых активов Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, на последнюю отчетную дату;
  - 18) в случае уменьшения рыночной стоимости имущества, переданного в залог в обеспечение исполнения обязательств по Соглашению, и непредоставления дополнительного обеспечения, приемлемого для Кредитора;
  - 19) в случае возникновения у лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, просроченных обязательств перед другими лицами на сумму, превышающую 10 (Десять) процентов чистых активов и/или 5 (Пять) процентов балансовой стоимости активов, на последнюю отчетную дату, или просроченных обязательств перед Банком;
  - 20) в случае *получения* Банком отчета Надзорной компании, согласно которому:
    - общая стоимость финансируемого Проекта составляет более Бюджета Проекта, увеличенного на 5% (Пять процентов);
    - планируемый срок завершения строительства всех объектов в рамках Проекта превышает Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, увеличенный на 3 (Три) месяца;
  - 21) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных в подпунктах 1), 12) – 42), 44), 45), 46) пункта 9.1 Соглашения;
  - 22) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных в подпункте 43) пункта 9.1 Соглашения;
  - 23) если в составе и/или структуре акционеров/участников, владеющих совместно с их аффилированными лицами 20 (Двадцатью) и более процентами акций/долей в уставном капитале Заемщика или лица, предоставившего обеспечение по Соглашению, либо в составе бенефициарных владельцев, имеющих возможность контролировать действия Заемщика или лица, предоставившего обеспечение, произошли изменения, способные, по мнению Банка, привести к неисполнению

- Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение, своих обязательств;
- 24) в случае отзыва/ аннулирования/ приостановления действия разрешения на строительство на Объект недвижимости, не устраненного в течение 30 (Тридцати) календарных дней;
- 25) в случае утраты прав Заемщика на Земельный участок либо иных оснований для реализации Проекта;
- 26) в случае выявления Надзорной компанией фактов введения по решению арбитражного суда процедуры наблюдения (в рамках процедуры банкротства) в отношении одного или нескольких подрядчиков (имеющих прямые договоры с Заемщиком), совокупный объем полученных и невозвращенных / неотработанных авансов которыми в рамках Проекта составляет более 10 (Десять) процентов (если авансы данным подрядчикам не обеспечены) / более 30 (Тридцать) процентов (если авансы данным подрядчикам обеспечены) от актуальной суммы Бюджета Проекта.
- Под обеспечением авансов понимается наличие приемлемых для Кредитора способов обеспечения обязательств третьих лиц по возврату авансов (гарантии, поручительства и прочее);
- 27) в иных случаях, предусмотренных Законодательством.

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

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

12.7. Неосуществление Кредитором своих прав, предусмотренных Соглашением, не является отказом Кредитора от осуществления таких прав в последующем (в том числе с учетом пункта 11.10. Соглашения). Единичное или частичное осуществление Кредитором своих прав, предоставленных ему Соглашением, не является основанием для прекращения иных прав, имеющихся у Кредитора в соответствии с Соглашением.

12.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств, Кредитор вправе осуществить взыскание задолженности Заемщика (за исключением суммы неустойки) по исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном Законодательством.

12.9. Настоящим Заемщик уполномочивает Фонд ДОМ.РФ, акционерное общество «ДОМ.РФ», Федеральное казначейство, Счетную палату, органы государственного финансового контроля, внешних или внутренних аудиторов получать от Банка, а Банк передавать ДОМ.РФ, Федеральному казначейству, Счетной палате, органам государственного финансового контроля, внешним или внутренним аудиторам с даты заключения Соглашения до даты (включительно), определяемой как дата, установленная условиями Соглашения в качестве даты полного (окончательного) погашения Кредитной линии, увеличенная на 3 (Три) года следующие сведения и документы:

Любые сведения и документы в отношении Заемщика, включая, но не ограничиваясь: наименование Заемщика, ИНН Заемщика, ОГРН Заемщика, сведения об отраслях экономики, в которых осуществляет деятельность Заемщик, место нахождения Заемщика/ адрес Заемщика, размер выручки Заемщика за любые периоды его деятельности.

Любые сведения и документы, касающиеся заключения и исполнения Соглашения, включая, но не ограничиваясь, копии Соглашения и дополнительных соглашений к нему (в том

числе в форме электронного документа, подписанного электронной подписью), выписки с ссудных счетов (в том числе в форме электронного документа, подписанного электронной подписью), дату/даты предоставления Кредита/Кредитов, срок Кредита/Кредитов, их размер, цель кредитования, документы и сведения, подтверждающие целевое использование Кредита/Кредитов, сведения и документы о наличии фактов неисполнения Заемщиком принятых на себя в рамках Соглашения обязательств, размер/сумма просроченной задолженности, обстоятельства и суммы досрочного погашения Кредита/Кредитов, сведения и документы в отношении сделок, заключенных в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по настоящему Соглашению, в том числе копии соответствующих договоров и соглашений, а также дополнительных соглашений к ним.

Любые иные документы, сведения и информацию о Заемщике и его операциях, имеющие отношение к выдаче, целевому использованию, обеспечению, обслуживанию и возврату Кредита/Кредитов, предоставляемых Банком по настоящему Соглашению, финансовому положению, юридическому и налоговому статусу Заемщика.

Наделение указанными в настоящем пункте полномочиями Фонда ДОМ.РФ, акционерного общества «ДОМ.РФ», Федерального казначейства, Счетной палаты, органов государственного финансового контроля, внешних или внутренних аудиторов и Банка совершено в дату заключения Соглашения.

### **13. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЕМЩИКА И КРЕДИТОРА**

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

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

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

13.1.3. Лицо, подписавшее настоящее Соглашение, имеет на это все полномочия, выполнены все формальности и соблюдены необходимые процедуры для заключения Соглашения, а также Банку предоставлены все необходимые в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством одобрения/согласия на заключение Соглашения. Получение Заемщиком иных одобрений или согласований не требуется;

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

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

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

13.1.7. Заемщиком не заключались инвестиционные договоры с третьими лицами, предметом которых является финансирование Проекта или иные договоры (в том числе предварительные) с третьими лицами об отчуждении помещений Объекта недвижимости без расчетов через Счета эскроу в рамках Федерального закона 214-ФЗ;

13.1.8. Настоящим Заемщик заверяет Банк (подтверждает Банку), что на день заключения Соглашения Заемщик и финансируемый Проект жилищного строительства соответствует Требованиям Программы.

### 13.2. Заключая настоящее Соглашение, Стороны заверяют друг друга в следующем:

13.2.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны обязуются не выплачивать, не предлагать выплатить и не допускают выплату денежных средств и/или передачу ценностей (ценных подарков) прямо или косвенно, напрямую либо через посредников любым лицам для оказания влияния на их действия или решения, которые могут нарушить паритетность Сторон по исполнению договорных обязательств, привести к созданию незаконных преимуществ для одной из Сторон за счёт интересов другой Стороны или способствовать наступлению неблагоприятных последствий для одной из Сторон, а также достижению иных противоправных целей, и обязуются обеспечить исполнение перечисленных обязательств своими работниками.

13.2.2. При исполнении своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны обязуются не осуществлять действия, квалифицируемые применимым к настоящему Соглашению законодательством как вымогательство взятки или предмета коммерческого подкупа, коммерческий подкуп, посредничество в коммерческом подкупе, дача или получение взятки, посредничество во взяточничестве, злоупотребление должностными полномочиями, получение незаконного вознаграждения от имени юридического лица, а также иные действия, нарушающие требования законодательства Российской Федерации и международных договоров в сфере противодействия коррупции, и обязуются обеспечить исполнение перечисленных обязательств своими работниками.

13.2.3. Стороны заверяют друг друга в том, что на момент заключения настоящего Соглашения они не выступают и впоследствии не будут выступать в качестве стороны по другому договору (контракту, соглашению), предметом которого является получение материального вознаграждения либо иных выгод как имущественного, так и неимущественного характера, за исполнение обязательств по настоящему Соглашению.

13.2.4. Стороны обязуются принимать меры по предотвращению ситуаций, при которых личная заинтересованность работников Сторон влияет или может повлиять на надлежащее, объективное и беспристрастное исполнение ими своих должностных обязанностей (конфликт интересов) применительно к настоящему Соглашению.

13.2.5. В случае возникновения у одной из Сторон обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение другой Стороной, ее работниками каких-либо положений пунктов 13.2.1 – 13.2.4 настоящего Соглашения (далее – Нарушение), Сторона, располагающая такими сведениями, обязана в течение 1 (Одного) Рабочего дня с даты их получения уведомить о Нарушении другую Сторону в письменной форме (далее – Уведомление о Нарушении).

В Уведомлении о Нарушении обязательно указываются факты и (или) предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти Нарушение (далее – Материалы).

Способ передачи Уведомления о Нарушении, а также последующая обработка Уведомления о Нарушении и Материалов должны исключать возможность доступа к их содержанию третьих лиц.

13.2.6. Сторона, получившая Уведомление, обязана его рассмотреть в течение 10 (Десяти) Рабочих дней с даты фактического получения Уведомления и направить другой Стороне письменный ответ о результатах его рассмотрения. Стороны обязуются совместно вести письменные и устные переговоры по урегулированию спорной ситуации.

13.2.7. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пунктов 13.2.1 – 13.2.4 настоящего Соглашения с соблюдением принципа конфиденциальности.

## 14. ДЕЙСТВИЕ СОГЛАШЕНИЯ

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

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

Моментом подписания Соглашения считается дата его подписания Усиленной квалифицированной электронной подписью в Системе «ИАС СЭР М2» последней из Сторон при



условии, что Усиленная квалифицированная электронная подпись принадлежит лицу, указанному в тексте Соглашения в качестве лица, заключающего Соглашение от имени соответствующей Стороны. Соглашение должно быть подписано последней из Сторон Усиленной квалифицированной электронной подписью, принадлежащей лицу, указанному в тексте Соглашения в качестве лица, заключающего Соглашение от имени соответствующей Стороны, не позднее 18:00 Рабочего дня, следующего за днем подписания Соглашения первой из Сторон, в противном случае Соглашение считается незаключенным, а права и обязанности Сторон, предусмотренные Соглашением, невозникшими.

Права и обязанности Сторон возникают с момента подписания Соглашения последней Стороной, за исключением случая, когда Соглашение подписано второй Стороной после 18:00 Рабочего дня, в котором Соглашение было подписано первой Стороной. В указанном случае права и обязанности Сторон считаются возникшими со следующего Рабочего дня.

При отсутствии неиспользованного Лимита выдачи или в случае истечения Общего срока предоставления Кредитов, при условии полного погашения задолженности Заемщика перед Банком, в том числе за счет денежных средств, размещенных на Счетах эскроу в соответствии с подпунктом 7.1.1.1 Соглашения, права и обязанности Сторон считаются прекращенными, а Соглашение расторгнутым в дату полного погашения задолженности Заемщика по Соглашению.

В случае полного погашения задолженности Заемщика по Соглашению, в том числе за счет денежных средств, находящихся на Счетах Эскроу, в соответствии с подпунктом 7.1.1.1 Соглашения, до истечения Общего срока предоставления Кредитов и при наличии неиспользованного Лимита выдачи, Заемщик вправе в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего получения Кредитов (расторгнуть Соглашение) путем направления Банку соответствующего уведомления. Соглашения считается расторгнутым, а Общий срок предоставления Кредитов прекращенным в дату получения Банком соответствующего уведомления Заемщика (при отсутствии возражений со стороны Банка).

Уведомление, указанное в настоящем пункте, может быть направлено Заемщиком в Банк в виде Электронного документа по Системе Дистанционного банковского обслуживания при условии подтверждения полномочий лица, подписавшего такой документ.

14.3. Все изменения и дополнения к Соглашению (за исключением односторонних изменений, установленных Соглашением) совершаются в письменной форме в виде дополнительных соглашений (в том числе в виде Электронных документов) за подписью уполномоченных представителей Сторон (в том числе подписанных Усиленной квалифицированной электронной подписью) и считаются неотъемлемой частью Соглашения.

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

## **15. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

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

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

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

15.3. Споры или разногласия, вытекающие из Соглашения, по которым Стороны не достигли договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с Законодательством в Арбитражном суде г. Москвы.

## **16. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ**

16.1. Любое сообщение (уведомление, извещение, требование, запрос), адресованное

одной Стороной другой Стороне в связи с исполнением Соглашения, совершается в письменной форме со ссылкой на «Реф. Реф. 772690 Кредитное соглашение № СНЛ/55--25-406270».

16.2. Обмен сообщениями осуществляется Сторонами посредством курьерской, почтовой связи (заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении), с использованием в предусмотренных Соглашением случаях Системы Дистанционного банковского обслуживания, а также иными способами, позволяющими достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по Соглашению.

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

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

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

## 17. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Кредитор:

**Банк ВТБ**  
(публичное акционерное общество)

Место нахождения:  
191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный,  
д. 11, лит. А

Почтовый адрес:  
109147, Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1  
Телекс: 412362 BFTR RU

Корр.счет в рублях Российской Федерации  
№30101810700000000187 в Главном  
управлении Центрального банка Российской  
Федерации по Центральному федеральному  
округу г. Москва,

БИК 044525187  
ИНН 7702070139  
ОГРН 1027739609391  
Филиал №2351 Банка ВТБ (ПАО) в г.  
Краснодаре

### Заемщик:

**Общество с ограниченной  
ответственностью Специализированный  
застройщик «РАЗВИТИЕ»**

Место нахождения/Почтовый адрес:  
275800, Херсонская область, р-н  
Каланчакский, пгт. Каланчак, ул.  
Черноморская, д.7., ком.19

Телефон:

Расч./счет №40702810100810054375 в  
Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)  
в г. Москве

ИНН 9500025970  
ОГРН 1249500003510

Адрес: 350000, Краснодарский край, г.  
Краснодар, ул. Красноармейская/ул. им.  
Гоголя, 43/68

## 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

18.2. Приложение №1 – Бюджет Проекта, Приложение №2 – График выполнения работ по строительству, Приложение №3 – форма Заявления, Приложение № 4 – форма реестра платежей/ целевого использования Кредита, Приложение №5 - данные о состоянии финансово-хозяйственной деятельности Заемщика являются неотъемлемой частью Соглашения.

18.3. Соглашение заключено в форме электронного документа, подписанного Усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон в Системе «ИАС СЭР М2».

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**От имени Кредитора**

**От имени Заемщика**

\_\_\_\_\_/Бондаренко И.С.  
Представитель Банка ВТБ  
(публичное акционерное  
общество)  
**м.п.**

\_\_\_\_\_/Левченко В.Н.  
Директор ООО СЗ  
«РАЗВИТИЕ»  
**м.п. (при наличии)**

**Приложение №1**  
**к Кредитному соглашению № СНЛ/55--25-406270**

**Бюджета Проекта (Для конструктивного решения - монолитный)**

| №                | Бюджет Проекта (Литер 1 и Литер 2), тыс. руб. (с НДС - где применимо)                                                          |                                   |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                  | Статьи                                                                                                                         | План (согласно Бюджета Проекта)** |
| <b>1</b>         | <b>2</b>                                                                                                                       | <b>3</b>                          |
| <b>1</b>         | <b>Приобретение прав на строительство и земельный участок, в том числе:</b>                                                    | <b>420 044 000,00</b>             |
| <i>1.1</i>       | <i>Затраты на приобретение прав на земельный участок (покупка долей в УК и покупка зданий): собственность/аренда/субаренда</i> | 420 044 000,00                    |
| <i>1.2</i>       | <i>Арендные платежи/земельный налог</i>                                                                                        | -                                 |
| <i>1.3</i>       | <i>Затраты на изменение ВРИ</i>                                                                                                | -                                 |
| <i>1.4.</i>      | <i>Прочие затраты на улучшения и содержание ЗУ и затраты на обременения</i>                                                    | -                                 |
| <b>2</b>         | <b>Стоимость строительства</b>                                                                                                 | <b>2 453 836 203,19</b>           |
| <b>2.1</b>       | <b>Подготовительный период</b>                                                                                                 | <b>79 471 625,45</b>              |
| 2.1.1            | Подготовка территории строительства                                                                                            | 7 166 191,20                      |
| 2.1.2            | Освобождение территории строительства (в т.ч. снос)                                                                            | -                                 |
| 2.1.3            | Вынос из пятна застройки существующих инженерных сетей                                                                         | -                                 |
| 2.1.4            | Временные здания и сооружения                                                                                                  | 22 291 534,60                     |
| 2.1.5            | Устройство подкрановых путей, перебазировка, вертикальный транспорт                                                            | 50 013 899,65                     |
| 2.1.6            | Прочие                                                                                                                         | -                                 |
| <b>2.2</b>       | <b>Общестроительные работы</b>                                                                                                 | <b>1 478 376 989,91</b>           |
| <b>2.2.1</b>     | <b>Подземная часть (общестроительные и отделочные работы)</b>                                                                  | <b>263 138 393,19</b>             |
| 2.2.1.1          | Земляные работы                                                                                                                | 63 166 448,11                     |
| 2.2.1.2          | Фундаментная плита, свайное основание, ограждение котлована                                                                    | 98 694 133,28                     |
| <i>2.2.1.2.1</i> | <i>Устройство шпунтового ограждения (при наличии)</i>                                                                          | -                                 |
| <i>2.2.1.2.2</i> | <i>Устройство свайного основания</i>                                                                                           | -                                 |
| <i>2.2.1.2.3</i> | <i>Устройство фундаментов (ростверк, плита и т.д.)</i>                                                                         | 81 204 145,93                     |
| <i>2.2.1.2.4</i> | <i>Дренаж, гидроизоляция</i>                                                                                                   | 17 489 987,35                     |
| 2.2.1.3          | Устройство несущих конструкций, в т.ч. лестниц                                                                                 | 64 785 036,50                     |
| 2.2.1.4          | Устройство ограждающих конструкций, внутренних стен и перегородок                                                              | 11 323 526,95                     |
| <i>2.2.1.4.1</i> | <i>Устройство наружных стен</i>                                                                                                | 11 323 526,95                     |
| <i>2.2.1.4.2</i> | <i>Устройство внутренних стен</i>                                                                                              | -                                 |
| <i>2.2.1.4.3</i> | <i>Устройство перегородок</i>                                                                                                  | -                                 |
| 2.2.1.5          | Внутренняя отделка МОП, технических помещений, а/парковок                                                                      | 20 698 618,78                     |
| 2.2.1.6          | Заполнение проемов в подземной и цокольной частях здания (двери/окна/гаражные ворота/противопожарные шторы)                    | 4 470 629,57                      |
| <i>2.2.1.6.1</i> | <i>Оконное остекление</i>                                                                                                      | 4 470 629,57                      |
| <i>2.2.1.6.2</i> | <i>Фасадное (витражное) остекление</i>                                                                                         | -                                 |
| <i>2.2.1.6.3</i> | <i>Установка дверей</i>                                                                                                        | -                                 |
| <i>2.2.1.6.4</i> | <i>Гаражные ворота/противопожарные шторы</i>                                                                                   | -                                 |

|              |                                                                                                                                                  |                         |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>2.2.2</b> | <b>Надземная часть (общестроительные и отделочные работы)</b>                                                                                    | <b>1 215 238 596,72</b> |
| 2.2.2.1      | Устройство несущих конструкций, в т.ч. лестниц                                                                                                   | 521 002 086,83          |
| 2.2.2.2      | Устройство ограждающих конструкций, внутренних стен и перегородок                                                                                | 101 925 914,52          |
| 2.2.2.3      | Устройство кровли                                                                                                                                | 51 702 753,94           |
| 2.2.2.4      | Внутренняя отделка МОП и технических помещений                                                                                                   | 186 313 474,39          |
| 2.2.2.5      | Наружная отделка (Фасады)                                                                                                                        | 220 877 130,04          |
| 2.2.2.6      | Заполнение проемов в надземной части здания (двери/окна/гаражные ворота/противопожарные шторы)                                                   | 133 417 237,00          |
| 2.2.2.6.1    | Оконное остекление                                                                                                                               | 133 417 237,00          |
| 2.2.2.6.2    | Фасадное (витражное) остекление                                                                                                                  | -                       |
| 2.2.2.6.3    | Установка дверей                                                                                                                                 | -                       |
| 2.2.2.6.4    | Гаражные ворота/противопожарные шторы                                                                                                            | -                       |
| <b>2.3</b>   | <b>Внутренняя отделка реализуемых площадей</b>                                                                                                   | <b>-</b>                |
| <b>2.4</b>   | <b>Внутренние инженерные системы</b>                                                                                                             | <b>295 182 312,97</b>   |
| <b>2.4.1</b> | <b>Вертикальный транспорт (лифты/эскалаторы/траволаторы/подъемники)</b>                                                                          | <b>52 649 568,00</b>    |
| <b>2.4.2</b> | <b>Сантехнические системы: водопровод (ХВС,ГВС), канализация (бытовая, ливневая), система пожаротушения, в т.ч. узлы ввода и насосные группы</b> | <b>44 221 916,46</b>    |
| 2.4.2.1      | Водопровод (ХВС, ГВС),                                                                                                                           | 30 955 341,52           |
| 2.4.2.2      | Канализация (бытовая, ливневая)                                                                                                                  | 13 266 574,94           |
| 2.4.2.3      | Система пожаротушения                                                                                                                            | -                       |
| <b>2.4.3</b> | <b>Отопление, в т.ч ИТП, узел учета тепла, разводка, отопительные приборы</b>                                                                    | <b>57 999 975,08</b>    |
| 2.4.3.1      | Внутренние сети теплоснабжения                                                                                                                   | 57 999 975,08           |
| 2.4.3.2      | Устройство ИТП                                                                                                                                   | -                       |
| <b>2.4.4</b> | <b>Вентиляция, кондиционирование, холодоснабжение и дымоудаление, в т.ч. вентиляционные камеры</b>                                               | <b>26 114 731,04</b>    |
| 2.4.4.1      | Вентиляция и дымоудаление                                                                                                                        | 26 114 731,04           |
| 2.4.4.2      | Кондиционирование                                                                                                                                | -                       |
| <b>2.4.5</b> | <b>Электроснабжение и электроосвещение, слаботочные системы, в т.ч. ВРУ и системы оповещения/сигнализации</b>                                    | <b>114 196 122,39</b>   |
| 2.4.5.1      | Электроснабжение и электроосвещение                                                                                                              | 63 296 185,29           |
| 2.4.5.2      | Слаботочные системы                                                                                                                              | 50 899 937,10           |
| <b>2.4.6</b> | <b>Газоснабжение</b>                                                                                                                             | <b>-</b>                |
| <b>2.4.7</b> | <b>Мусоропроводы</b>                                                                                                                             | <b>-</b>                |
| <b>2.4.8</b> | <b>Пуско-наладочные работы</b>                                                                                                                   | <b>-</b>                |
| <b>2.4.9</b> | <b>Прочие (указать наименование)</b>                                                                                                             | <b>-</b>                |
| 2.4.9.1      | Расходы на устройство систем "умный дом"                                                                                                         | -                       |
| <b>2.5</b>   | <b>Наружные инженерные сети, в т.ч. затраты по договорам технологического присоединения</b>                                                      | <b>151 648 176,97</b>   |
| <b>2.5.1</b> | <b>Внутриплощадочные инженерные сети</b>                                                                                                         | <b>83 299 592,95</b>    |
| 2.5.1.1      | Водоснабжение, в т.ч. ВЗУ, станции второго подъема и резервуары                                                                                  | 6 739 522,06            |
| 2.5.1.2      | Электросети, в т.ч. ТП, РТП, РП, и слаботочные сети (сети связи и диспетчеризации)                                                               | 39 043 710,84           |
| 2.5.1.2.1    | Электросети, в т.ч. ТП                                                                                                                           | 38 374 627,84           |
| 2.5.1.2.2    | Слаботочные сети                                                                                                                                 | 669 083,00              |
| 2.5.1.3      | Теплоснабжение, в т.ч. Котельная и ЦТП                                                                                                           | 10 558 271,80           |
| 2.5.1.3.1    | Сети теплоснабжения                                                                                                                              | 10 558 271,80           |
| 2.5.1.3.2    | Котельная и ЦТП                                                                                                                                  | -                       |
| 2.5.1.4      | Бытовая и ливневая канализации, в т.ч. очистные сооружения, жиросеуловители                                                                      | 26 958 088,25           |
| 2.5.1.4.1    | Ливневая канализация, в т.ч. ЛОС                                                                                                                 | 16 848 805,15           |
| 2.5.1.4.2    | Бытовая канализация, в т.ч. ЛОС/ЖУ                                                                                                               | 10 109 283,10           |
| 2.5.1.5      | Газоснабжение, в т.ч. ГРП                                                                                                                        | -                       |

|              |                                                                                                                                                                                                            |                         |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 2.5.1.6      | Прочие (указать наименование)                                                                                                                                                                              | -                       |
| <b>2.5.2</b> | <b>Наружные внеплощадочные инженерные сети (ТУ)</b>                                                                                                                                                        | 68 348 584,02           |
| 2.5.2.1      | ТУ Электроснабжение, Сети связи                                                                                                                                                                            | 21 235 325,76           |
| 2.5.2.2      | ТУ Канализация (бытовая и ливневая)                                                                                                                                                                        | 33 839 614,79           |
| 2.5.2.3      | ТУ Водоснабжение                                                                                                                                                                                           | 13 273 643,47           |
| 2.5.2.4      | ТУ Теплоснабжение                                                                                                                                                                                          | -                       |
| 2.5.2.5      | ТУ Газоснабжение                                                                                                                                                                                           | -                       |
| 2.5.2.6      | Прочие (указать наименование)                                                                                                                                                                              | -                       |
| <b>2.6</b>   | <b>Благоустройство и озеленение территории, объекты транспортного хозяйства</b>                                                                                                                            | 287 866 070,40          |
| 2.6.1.       | Подъездные пути                                                                                                                                                                                            | -                       |
| 2.6.2.       | Внутриплощадочные дороги и покрытия                                                                                                                                                                        | 118 686 136,80          |
| 2.6.3.       | Озеленение                                                                                                                                                                                                 | 41 157 000,00           |
| 2.6.4.       | Устройство тротуаров                                                                                                                                                                                       | 50 865 487,20           |
| 2.6.5.       | Архитектурное оформление (МАФ, Освещение и пр.)                                                                                                                                                            | 77 157 446,40           |
| 2.6.6.       | Прочее                                                                                                                                                                                                     | -                       |
| <b>2.7</b>   | <b>Содержание службы заказчика-застройщика, в т.ч. охрана объекта</b>                                                                                                                                      | 113 610 729,00          |
| 2.7.1.       | Содержание службы заказчика-застройщика (оплата работы проектной команды, ПТО, строительный контроль, оплата услуг привлеченного технического заказчика, страхование строительно-монтажных рисков и т.д.). | -                       |
| 2.7.2.       | Административно-управленческие расходы (аренда офиса и аналогичные затраты)                                                                                                                                | -                       |
| 2.7.3.       | Охрана и содержание строительной площадки и возводимого объекта (в т.ч. обеспечение стройплощадки инженерными ресурсами)                                                                                   | 113 610 729,00          |
| <b>2.8</b>   | <b>Проектирование и экспертиза</b>                                                                                                                                                                         | 47 680 298,49           |
| 2.8.1.       | Проектные работы                                                                                                                                                                                           | 36 971 097,21           |
| 2.8.2.       | Изыскательские работы                                                                                                                                                                                      | 5 386 830,80            |
| 2.8.3.       | Авторский надзор                                                                                                                                                                                           | 3 250 512,48            |
| 2.8.4.       | Экспертиза предпроектной и проектной документации                                                                                                                                                          | 2 071 858,00            |
| 2.8.5.       | Прочие                                                                                                                                                                                                     | -                       |
| <b>2.9</b>   | <b>Резервы</b>                                                                                                                                                                                             | -                       |
| 2.9.1.       | Резерв на непредвиденные расходы                                                                                                                                                                           | -                       |
| 2.9.2.       | Резерв на инфляционное удорожание                                                                                                                                                                          | -                       |
| 2.9.3.       | Резерв на валютное удорожание                                                                                                                                                                              | -                       |
| <b>3</b>     | <b>Коммерческие расходы (в т.ч. реклама, риэлтерские расходы, налоги и иные выплаты УФК, услуги Банка), субсидирование ипотеки</b>                                                                         | 156 377 970,47          |
| 3.1          | Коммерческие расходы                                                                                                                                                                                       | 156 377 970,47          |
| 3.2          | Субсидирование ипотеки                                                                                                                                                                                     | -                       |
| 3.3          | Прочие                                                                                                                                                                                                     | -                       |
| <b>4</b>     | <b>Проект в целом всего (1+2+3), по данным Клиента</b>                                                                                                                                                     | <b>3 030 258 173,66</b> |

Приложение №2  
к Кредитному соглашению № СНЛ/55--25-406270

**График выполнения работ по строительству/ График выполнения работ по строительству**

| График производства работ, Литер 1                                                                                                                                                                     |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Наименование работ                                                                                                                                                                                     | Параметры графика |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | План              |                   |
|                                                                                                                                                                                                        | Дата начала       | Дата завершения   |
| 1                                                                                                                                                                                                      | 2                 | 3                 |
| <b>ПРОЕКТ В ЦЕЛОМ.</b>                                                                                                                                                                                 | <b>01.04.2025</b> | <b>31.12.2026</b> |
| <b>Очередь 1 (этап, пусковой комплекс и т.д.) / Объект 1</b>                                                                                                                                           | <b>01.04.2025</b> | <b>31.12.2026</b> |
| <b>Разработка проектно-сметной документации, в том числе*:</b>                                                                                                                                         |                   |                   |
| Разработка Проектной документации (справочно)                                                                                                                                                          |                   |                   |
| Согласования и экспертиза (справочно)                                                                                                                                                                  |                   |                   |
| Разработка Рабочей документации (справочно)                                                                                                                                                            |                   |                   |
| <b>Строительно-монтажные работы, в том числе:</b>                                                                                                                                                      | <b>01.04.2025</b> | <b>31.12.2026</b> |
| Подготовительные работы (в том числе вынос сетей, снос зданий)                                                                                                                                         | 01.04.2025        | 01.05.2025        |
| Земляные работы                                                                                                                                                                                        | 01.05.2025        | 30.06.2025        |
| Устройство шпунтового ограждения                                                                                                                                                                       | 01.07.2025        | 20.07.2025        |
| Устройство фундаментов (с расшифровкой работ по устройству свайного основания, если проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы, предусмотрено наличие свайного основания) | 01.07.2025        | 20.07.2025        |
| Устройство каркаса подземной части здания (для объектов класса «комфорт» и выше с подземными паркингами)                                                                                               | 21.07.2025        | 20.09.2025        |
| Устройство каркаса надземной части здания                                                                                                                                                              | 21.09.2025        | 27.01.2026        |
| Устройство наружных стен (ограждающие конструкции, не учтенные в каркасе здания)                                                                                                                       | 28.12.2025        | 03.05.2026        |
| Устройство внутренних стен и перегородок                                                                                                                                                               | 28.12.2025        | 03.05.2026        |
| Оконное остекление                                                                                                                                                                                     | 01.04.2026        | 07.10.2026        |
| Фасадные (выпуклые) остекление                                                                                                                                                                         | 01.04.2026        | 07.10.2026        |
| Установка дверей                                                                                                                                                                                       | 01.04.2026        | 07.10.2026        |
| Наружные отделочные работы                                                                                                                                                                             | 01.06.2026        | 07.10.2026        |
| Внутренние отделочные работы МОП, тех. помещения.                                                                                                                                                      | 29.07.2026        | 31.10.2026        |
| Внутренние отделочные работы (квартиры)                                                                                                                                                                | -                 | -                 |
| Устройство кровли                                                                                                                                                                                      | 15.01.2026        | 03.06.2026        |
| Установка лифтов (эскалаторов, траволаторов)                                                                                                                                                           | 01.04.2026        | 29.07.2026        |
| Внутренние сети электроснабжения                                                                                                                                                                       | 01.04.2026        | 29.07.2026        |
| Внутренние сети теплоснабжения                                                                                                                                                                         | 01.04.2026        | 29.07.2026        |
| Устройство ИТП                                                                                                                                                                                         | -                 | -                 |
| Внутренние сети водоснабжения и канализации                                                                                                                                                            | 01.04.2026        | 29.07.2026        |
| Внутренние сети вентиляции и кондиционирования                                                                                                                                                         | 01.04.2026        | 29.07.2026        |
| Внутренние сети газоснабжения                                                                                                                                                                          | -                 | -                 |
| Внутренние слаботочные сети                                                                                                                                                                            | 01.04.2026        | 29.07.2026        |
| Наружные сети электроснабжения                                                                                                                                                                         | 01.07.2025        | 31.10.2026        |
| Наружные сети теплоснабжения                                                                                                                                                                           | 01.07.2025        | 31.10.2026        |
| Наружные сети водоснабжения                                                                                                                                                                            | 01.07.2025        | 31.10.2026        |
| Наружные сети канализации                                                                                                                                                                              | 01.07.2025        | 31.10.2026        |

|                                                                                              |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Наружные слаботочные сети</i>                                                             | 01.07.2025 | 31.10.2026 |
| <i>Наружные сети газоснабжения (в т.ч. строительство газовой котельной, энергокомплекса)</i> | -          | -          |
| <i>Благоустройство прилегающей территории (в т.ч. устройство открытой автостоянки)</i>       | 01.04.2026 | 31.10.2026 |
| <i>Получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию</i>                                   | 01.12.2026 | 31.12.2026 |

| График производства работ, Литер 2                                                                                                                                                                         |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Наименование работ                                                                                                                                                                                         | Параметры графика |                   |
|                                                                                                                                                                                                            | План              |                   |
|                                                                                                                                                                                                            | Дата начала       | Дата завершения   |
| 1                                                                                                                                                                                                          | 2                 | 3                 |
| <b>ПРОЕКТ В ЦЕЛОМ.</b>                                                                                                                                                                                     | <b>01.01.2026</b> | <b>30.06.2027</b> |
| <b>Очередь 1 (этап, пусковой комплекс и т.д.) / Объект 1</b>                                                                                                                                               | <b>01.01.2026</b> | <b>30.06.2027</b> |
| <b>Разработка проектно-сметной документации, в том числе*:</b>                                                                                                                                             |                   |                   |
| <i>Разработка Проектной документации (справочно)</i>                                                                                                                                                       |                   |                   |
| <i>Согласования и экспертиза (справочно)</i>                                                                                                                                                               |                   |                   |
| <i>Разработка Рабочей документации (справочно)</i>                                                                                                                                                         |                   |                   |
| <b>Строительно-монтажные работы, в том числе:</b>                                                                                                                                                          | <b>10.01.2026</b> | <b>30.06.2027</b> |
| <i>Подготовительные работы (в том числе вынос сетей, снос зданий)</i>                                                                                                                                      | -                 | -                 |
| <i>Земляные работы</i>                                                                                                                                                                                     | 10.01.2026        | 18.02.2026        |
| <i>Устройство шпунтового ограждения</i>                                                                                                                                                                    | 19.02.2026        | 11.03.2026        |
| <i>Устройство фундаментов (с расшивкой работ по устройству свайного основания, если проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы, предусмотрено наличие свайного основания)</i> | 19.02.2026        | 11.03.2026        |
| <i>Устройство каркаса подземной части здания (для объектов класса «комфорт» и выше с подземными паркингами)</i>                                                                                            | 12.03.2026        | 12.05.2026        |
| <i>Устройство каркаса надземной части здания</i>                                                                                                                                                           | 13.05.2026        | 17.09.2026        |
| <i>Устройство наружных стен (ограждающие конструкции, не учтенные в каркасе здания)</i>                                                                                                                    | 20.06.2026        | 06.11.2026        |
| <i>Устройство внутренних стен и перегородок</i>                                                                                                                                                            | 20.06.2026        | 06.11.2026        |
| <i>Оконное остекление</i>                                                                                                                                                                                  | 20.11.2026        | 18.04.2027        |
| <i>Фасадные (выпуклые) остекление</i>                                                                                                                                                                      | 20.11.2026        | 18.04.2027        |
| <i>Установка дверей</i>                                                                                                                                                                                    | 20.11.2026        | 18.04.2027        |
| <i>Наружные отделочные работы</i>                                                                                                                                                                          | 20.12.2026        | 18.04.2027        |
| <i>Внутренние отделочные работы МОП, тех. помещения.</i>                                                                                                                                                   | 20.12.2026        | 18.04.2027        |
| <i>Внутренние отделочные работы (квартиры)</i>                                                                                                                                                             | -                 | -                 |
| <i>Устройство кровли</i>                                                                                                                                                                                   | 20.07.2026        | 06.12.2026        |
| <i>Установка лифтов (эскалаторов, траволаторов)</i>                                                                                                                                                        | 01.07.2026        | 10.03.2027        |
| <i>Внутренние сети электроснабжения</i>                                                                                                                                                                    | 01.07.2026        | 10.03.2027        |
| <i>Внутренние сети теплоснабжения</i>                                                                                                                                                                      | 01.07.2026        | 10.03.2027        |
| <i>Устройство ИТП</i>                                                                                                                                                                                      | -                 | -                 |
| <i>Внутренние сети водоснабжения и канализации</i>                                                                                                                                                         | 01.07.2026        | 10.03.2027        |
| <i>Внутренние сети вентиляции и кондиционирования</i>                                                                                                                                                      | 01.07.2026        | 10.03.2027        |
| <i>Внутренние сети газоснабжения</i>                                                                                                                                                                       | -                 | -                 |
| <i>Внутренние слаботочные сети</i>                                                                                                                                                                         | 01.07.2026        | 10.03.2027        |
| <i>Наружные сети электроснабжения</i>                                                                                                                                                                      | 01.01.2026        | 30.06.2026        |
| <i>Наружные сети теплоснабжения</i>                                                                                                                                                                        | 01.01.2026        | 30.06.2026        |
| <i>Наружные сети водоснабжения</i>                                                                                                                                                                         | 01.01.2026        | 30.06.2026        |
| <i>Наружные сети канализации</i>                                                                                                                                                                           | 01.01.2026        | 30.06.2026        |
| <i>Наружные слаботочные сети</i>                                                                                                                                                                           | 01.01.2026        | 30.06.2026        |
| <i>Наружные сети газоснабжения (в т.ч. строительство газовой котельной, энергокомплекса)</i>                                                                                                               | -                 | -                 |
| <i>Благоустройство прилегающей территории (в т.ч. устройство открытой автостоянки)</i>                                                                                                                     | 15.10.2026        | 30.04.2027        |
| <i>Получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию</i>                                                                                                                                                 | 01.06.2027        | 30.06.2027        |



**Приложение №3**  
**к Кредитному соглашению № СНЛ/55--25-406270**

**НА ФИРМЕННОМ БЛАНКЕ ЗАЕМЩИКА]**

исх. № .....  
«....» ..... 20.. г.

Банк ВТБ (ПАО)  
(....., реф.)

**ЗАЯВЛЕНИЕ НА ПОЛУЧЕНИЕ КРЕДИТА**

В соответствии с Кредитным соглашением № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. («Соглашение») просим предоставить Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗВИТИЕ» денежные средства (Кредит) в размере..... (указать сумму цифрам и в скобках прописью) рублей и зачислить указанные средства на наш расчетный счет № в Банк ВТБ (ПАО)

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

Настоящим заявлением подтверждаем, что сумма полученных денежных средств (Кредита) не будет использована нами на недопустимые цели, указанные в пунктах 3.3 Соглашения.

Понятия и термины, используемые в Заявлении, имеют те же значения, что и в Соглашении, если иное прямо не следует из контекста Заявления. Настоящее Заявление на получение Кредита является неотъемлемой частью Соглашения.

От имени Заемщика

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

Ф.И.О. ....

Подпись .....

М.П. (при наличии)

# PEECTP

(указать полное фирменное наименование юридического лица - Заемщика)

на основании Заявления на получение кредита от «.....» ..... 20.... г. исх. № ..... в соответствии с Кредитным соглашением № ..... / ... от «.....» ..... 20.... г. («Соглашение»)

[illegible]

|                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
|------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------|--|--|--|
| 4                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| 5                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| 6                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| 7                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| 8                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| 9                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| 10               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| 11               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |  |  |
| Итого по реестру |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 0.00 |  |  |  |

Настоящим сообщаем, что *(наименование контрагента)* по состоянию на *(дата составления документа или отчетную дату)*:

- ✓ не имеет просроченной задолженности перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и внебюджетными фондами;

или

- ✓ имеет просроченную задолженность перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и внебюджетными фондами в сумме \_\_\_\_\_ рублей *(цифрами и прописью)*, что составляет \_\_\_\_\_ % чистых активов.

- ✓ не имеет просроченной задолженности перед работниками по выплате заработной платы;

или

- ✓ имеет просроченную задолженность перед работниками по выплате заработной платы в сумме \_\_\_\_\_ рублей *(цифрами и прописью)*.

- ✓ в обслуживаемых банках к счетам *(наименование контрагента)* не выставлена картотека №2;

или

- ✓ в обслуживаемых банках к счетам *(наименование контрагента)* выставлена картотека № 2 *(указать банк, счет и размер картотеки)*.

- ✓ в период с *(последняя отчетная дата)* по настоящее время в деятельности *(наименование контрагента)* не имели место следующие негативные события и тенденции (наличие отрицательных чистых активов, снижение объемов выручки более чем на 30% по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года, наличие убытков, превышающих 25% чистых активов, что привело к снижению чистых активов более чем на 25% по сравнению с их максимальным значением за период действия обязательств, но не более чем за последние 12 месяцев (5 отчетных дат), рост объема кредиторской или дебиторской задолженности более чем в три раза, наличие просроченной кредиторской задолженности, наличие просроченной более 180 дней дебиторской задолженности, неликвидных запасов (не реализованных 360 дней и более и не обусловленных особенностями производственного цикла), объем которых превышает 25% чистых активов, двукратное превышение краткосрочных обязательств над оборотными активами, введение исполнительного производства). *Если какое-либо из указанных событий было отмечено в деятельности контрагента, то необходимо дать его стоимостную оценку и подробные комментарии.*

Руководитель

М.П.



Документ подписан  
усиленной квалифицированной  
электронной подписью

Сертификат:

2469199768503131687099046295988273153

Подписант: Бондаренко Илья Сергеевич

Владелец: Бондаренко Илья Сергеевич

Действителен с 04.03.2025 по 04.03.2026

Дата подписания: 21.07.2025



Документ подписан  
усиленной квалифицированной  
электронной подписью

Сертификат:

96330961640245332803154528562193740576

1

Подписант: ООО СЗ "РАЗВИТИЕ" (Левченко

Владимир Николаевич)

Владелец: ООО СЗ "РАЗВИТИЕ"

Действителен с 01.07.2025 по 01.10.2026

Дата подписания: 21.07.2025