



БАНК

от «03» августа 2022 г.

Кредитный Договор № 90-013/КЛ-22

между

**Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«АСР Девелопмент»
в качестве Заемщика**

и

Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»

в качестве Кредитора

Настоящий кредитный договор (далее – «**Договор**») заключен в городе Нижний Новгород, Российская Федерация, между:

- (1) **Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АСР Девелопмент»**, учрежденным в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 603155, Россия, Нижегородская обл., г.о. город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Максима Горького, дом 262, помещение п4, ОГРН 1215200020200, ИНН 5260478060, в качестве заемщика (далее – «**Заемщик**» или «**Застройщик**»), в лице Генерального директора Козлова Антона Александровича, действующего на основании Устава; и
- (2) **Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»**, учрежденным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, в качестве кредитора (далее – «**Кредитор**» или «**Банк**»), в лице директора корпоративных продаж Корпоративных продаж Корпоративного бизнеса Поволжского регионального центра АО «Банк ДОМ.РФ» Михайлюка Владимира Эдуардовича, действующего на основании доверенности № 10.0067-3/21 от 09.03.2022 г., удостоверенной Малыгиной Марией Павловной, временно исполняющим обязанности нотариуса Зеленовой Ириной Сергеевной нотариального округа город областного значения Нижний Новгород, зарегистрированной в реестре № 52/47-н/52-2022-4-419.

Стороны договорились о следующем:

1. Термины и определения

Термины и определения, а также подход к их толкованию в рамках настоящего Договора изложены в Приложении 1.

2. Предмет Договора

При условии соблюдения Заемщиком положений настоящего Договора, Кредитор обязуется предоставить Заемщику Кредит на срок и в сумме, указанные в разделах «Лимит Кредитования» и «Период Выборки Кредита» Приложения 2 (по тексту Договора – «**Лимит Кредитования**» и «**Период Выборки**»), а Заемщик обязуется в течение срока действия Договора надлежащим образом исполнять предусмотренные Договором обязательства, включая обязательство возратить Кредитору сумму полученного от него непогашенного Кредита, уплатить проценты на него и выплатить Кредитору иные суммы, предусмотренные Договором.

3. Цель

Заемщик обязуется использовать Кредит исключительно на следующие цели, предусмотренные в разделе 2.5 «Цели Кредита» Приложения 2. При этом запрещено использование Кредита для исполнения обязательств по сделкам с организациями, зарегистрированными на территории иностранных государств.

4. Условия для получения Кредита

4.1 Условия

Обязанность Кредитора по предоставлению Кредита возникает при условии, что:

- (a) Заемщик передал Кредитору перечисленные в разделе 8.2 «Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки» Приложения 2 к Договору документы и информацию, в согласованной форме, а также совершил действия и исполнил требования, перечисленные в разделе 8.2 «Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки» Приложения 2, в виде, удовлетворительном для Кредитора (по тексту Договора – «**Первоначальные Условия**»);
- (b) Заемщик соблюдает требования Статьи 11.2;
- (c) в случае, если сумма запрошена на цели финансирования затрат в рамках Бюджета Проекта, такая запрошенная сумма соответствует Бюджету Проекта;
- (d) запрошенная сумма в совокупности с суммой основного долга Заемщика по настоящему Договору не превышает Лимит Кредитования, установленный на соответствующий период, и не превышает Доступный Лимит Кредитования;
- (e) Заемщик направил Кредитору надлежащим образом оформленную Заявку на Выборку (в виде одного документа по форме Приложения 3 или в виде одного или нескольких расчетных документов (платежных поручений)).

4.2 Подача Заявки на Выборку

- (a) Если иное не согласовано с Кредитором, Заемщик обязан представить Заявку на Выборку Кредитору не позднее полудня дня, наступающего не менее чем за 3 (три) Рабочих Дня до предполагаемой Даты Выборки.
- (b) Кредитор, в случае принятия положительного решения по Заявке на Выборку, предоставляет Кредит Заемщику не позднее последнего дня срока действия Заявки на Выборку, который составляет 5 (пять) Рабочих Дней с даты предоставления в Банк Заявки на Выборку, указанной в Заявке на Выборку (в

- случае ее составления по форме Приложения 3), или с даты предоставления Заявки на Выборку в Банк в виде расчетного документа (платежного поручения) по Системе ДБО или на бумажном носителе.
- (с) Заявка на Выборку должна быть направлена в виде Электронного Документа либо в бумажном виде и подписана уполномоченным лицом Заемщика. В Заявке на Выборку, составленной по форме Приложения 3, должна быть указана запрашиваемая сумма Кредита и дата предоставления Заявки на Выборку в Банк, которая должна соответствовать фактической дате предоставления в Банк Заявки на Выборку. Заявки на Выборку в виде расчетных документов (платежных поручений) считаются предоставленными в Банк в дату их направления по Системе ДБО в виде Электронных Документов или в дату их передачи в Банк в бумажном виде.
 - (d) Заемщик имеет право отозвать Заявку на Выборку, которая была получена Кредитором. При этом Заявка на Выборку, составленная по форме Приложения 3, считается отозванной в текущий Рабочий День, если Заемщик направил Кредитору ходатайство об отзыве Заявки на Выборку, не позднее 17:00 предшествующего Рабочего Дня. Заявка на Выборку в виде расчетного документа (платежного поручения) может быть отозвана в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Проценты

5.1 Величина процентной ставки

Заемщик обязуется выплачивать Проценты по Кредиту по процентной ставке, величина которой установлена в разделе 3.1 «Процентная Ставка (ПС)» Приложения 2 (по тексту – «**Процентная Ставка**»).

5.2 Порядок начисления процентов

- (a) С даты, следующей за первой Датой Выборки, до даты окончания Инвестиционной Фазы (включительно) за каждый календарный день пользования Кредитом на сумму непогашенного Кредита начисляются проценты по Средневзвешенной Процентной Ставке (по тексту Договора – «**Начисленные Проценты**»).
- (b) С даты, следующей за первой Датой Выборки, до даты окончания Инвестиционной Фазы (включительно) за каждый календарный день по Договору начисляются капитализированные проценты (по тексту Договора – «**Капитализированные Проценты**») по формуле:
$$КП = (НП_i + КП_i) \times БС, \text{ где}$$

КП – Капитализированные Проценты,
НП_i – неоплаченные Начисленные Проценты по состоянию на начало первого календарного дня текущего месяца,
КП_i – неоплаченные Капитализированные Проценты по состоянию на начало первого календарного дня текущего месяца,
БС – Базовая Ставка.

При этом НП_i и КП_i уменьшаются на сумму уплаченных Начисленных Процентов и Капитализированных Процентов соответственно начиная с календарного дня, следующего за датой их уплаты (с учетом очередности погашения задолженности, установленной Статьей 8.4 и/или разделами 4.5 «Возврат задолженности – Счета Эскроу», 4.6 «Возврат задолженности – Договоры об Отчуждении» Приложения 2).
- (с) После даты окончания Инвестиционной Фазы на непогашенный Кредит за каждый день пользования Кредитом начисляются проценты по Базовой Ставке, указанной в разделе 3.1 «Процентная Ставка (ПС)» Приложения 2.
- (d) В случае выявления Кредитором Основания Прекращения Периода Льготного Кредитования после начисления Кредитором и/или начисления Кредитором и выплаты Заемщиком процентов за Процентный Период, в котором наступило Основание Прекращения Периода Льготного Кредитования и/или в отношении которого Кредитором получен отказ в выплате Кредитору недополученных доходов по Кредиту в соответствии с Правилами, Процентная Ставка за указанный Процентный Период (Процентные Периоды) и за все последующие Процентные Периоды подлежит пересчету с даты, следующей за датой окончания Периода Льготного Кредитования, исходя из размеров Базовой Ставки и, если применимо, Специальной Ставки, которые устанавливаются после прекращения Периода Льготного Кредитования согласно разделу 3.1 «Процентная Ставка (ПС)» Приложения 2.
- (e) В случаях:
 - (i) выявления Кредитором Основания Прекращения Периода Льготного Кредитования, в результате которого у Кредитора возникает обязанность вернуть ранее полученное возмещение недополученных доходов по Договору за Процентный Период (Процентные Периоды) после начисления Кредитором и/или начисления Кредитором и выплаты Заемщиком процентов за соответствующий Процентный Период (Процентные Периоды); и/или
 - (ii) получения Кредитором требований Комиссии или иных уполномоченных органов/организаций по любым основаниям о возврате Кредитором ранее полученных в соответствии с Правилами денежных средств в качестве возмещения недополученных доходов по Договору за Процентный Период (Процентные Периоды) после начисления Кредитором и/или начисления Кредитором и выплаты Заемщиком процентов за соответствующий Процентный Период (Процентные Периоды),

Процентная Ставка за указанный Процентный Период (Процентные Периоды) и за все последующие Процентные Периоды подлежит пересчету с даты начала периода, за который Кредитор обязан вернуть полученные денежные средства, исходя из размеров Базовой Ставки и, если применимо, Специальной Ставки, которые устанавливаются после прекращения Периода Льготного Кредитования согласно разделу 3.1 «Процентная Ставка (ПС)» Приложения 2.

Невыплаченная часть процентов после пересчета подлежит выплате Кредитору в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с момента предъявления требования Кредитором Заемщику (если срок уплаты процентов за соответствующий Процентный Период наступил). Если срок уплаты процентов за соответствующий Процентный Период не наступил – в следующую Дату Уплаты Процентов, но не ранее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты направления Кредитором Заемщику уведомления об изменении Процентной Ставки.

Об изменении Процентной Ставки в соответствии с настоящим пунктом Кредитор сообщает Заемщику посредством направления соответствующего уведомления в порядке, предусмотренном Статьей 14, с указанием периода, за который пересчитывается Процентная Ставка, а также нового размера Процентной Ставки.

5.3 Уплата процентов

- (a) До даты окончания Инвестиционной Фазы (не включая каждую Дату Раскрытия Счетов Эскроу) Начисленные Проценты и Капитализированные Проценты не подлежат погашению.
- (b) В дату окончания Инвестиционной Фазы Заемщик обязуется выплатить Кредитору Начисленные Проценты и Капитализированные Проценты в порядке, предусмотренном Статьями 7.2 и 8.4. При этом, если сумма на Счетах Эскроу недостаточна для уплаты Начисленных Процентов и Капитализированных Процентов по состоянию на дату окончания Инвестиционной Фазы, Заемщик обязуется погасить такие проценты за счет иных источников.
- (c) После даты окончания Инвестиционной Фазы Заемщик обязуется выплачивать Кредитору проценты, начисленные в соответствии с пунктом (c) Статьи 5.2 за последний истекший Процентный Период, в каждую Дату Уплаты Процентов.

Дата Уплаты Процентов по тексту Договора означает первый Рабочий День каждого Процентного Периода, следующего за Процентным Периодом, в котором закончилась Инвестиционная Фаза.

Процентный Период означает календарный месяц, при этом:

- (i) первый Процентный Период начинается в первую Дату Выборки (исключая такую дату) и заканчивается в последний день календарного месяца, в котором произошла такая первая Дата Выборки;
 - (ii) второй и каждый последующий Процентный Период (за исключением последнего Процентного периода) начинается в последний день предыдущего Процентного периода (не включая такую дату) и заканчивается в последний день второго и каждого последующего Процентного Периода, соответственно (включая такую дату);
 - (iii) последний Процентный Период начинается в дату окончания предыдущего Процентного периода (не включая такую дату) и заканчивается в дату (включительно), указанную в разделе 4.4 «Дата Окончательного Погашения» Приложения 2 (по тексту Договора – «**Дата Окончательного Погашения**»).
- (d) Начисленные Проценты, Капитализированные Проценты и проценты, начисленные в соответствии с пунктом (c) Статьи 5.2, должны быть погашены Заемщиком в полном объеме не позднее Даты Окончательного Погашения.
 - (e) В случае уплаты Заемщиком суммы Начисленных Процентов, Капитализированных Процентов или процентов, начисленных в соответствии с пунктом (c) Статьи 5.2, в дату, отличную от Даты Уплаты Процентов, соответствующие платежи рассчитываются исходя из фактического количества истекших дней в соответствующем периоде.

5.4 Изменение процентной ставки

- (a) Если в Правила будут внесены изменения (в т.ч. в порядок расчета суммы возмещения недополученных доходов и/или максимальный размер процентной ставки в Период Льготного Кредитования), Кредитор вправе изменить размер Процентной Ставки в одностороннем порядке (путем изменения Базовой Ставки и/или любой другой процентной ставки, указанной в разделе 3.1 «Процентная Ставка (ПС)» Приложения 2) и установить значение Процентной Ставки, не противоречащее Правилам с учетом внесенных в Правила изменений, начиная с даты вступления в силу указанных изменений в Правила.
- (b) Процентная Ставка может быть изменена Кредитором по своему усмотрению в одностороннем порядке (путем изменения Базовой Ставки и/или любой другой процентной ставки, указанной в разделе 3.1 «Процентная Ставка (ПС)» Приложения 2), в том числе в случае изменения ключевой ставки или аналогичной ставки Центрального банка Российской Федерации (Банка России). При этом в Период Льготного Кредитования максимальное значение Процентной Ставки устанавливается в соответствии с применимыми к Договору положениями Правил.
- (c) Кредитор сообщает Заемщику об изменении Процентной Ставки в соответствии с пунктом (a) и (b) настоящей Статьи в течение 5 (пяти) Рабочих Дней с даты ее изменения посредством направления соответствующего уведомления согласно Статье 14 с указанием нового размера Процентной Ставки.

Если Банк изменил Процентную Ставку в указанном выше порядке после начисления Кредитором и/или начисления Кредитором и выплаты Заемщиком процентов за Процентный Период, в котором увеличилась Процентная Ставка, то Процентная Ставка за указанный Процентный Период (Процентные Периоды) и за все последующие Процентные Периоды подлежит пересчету исходя из нового размера Процентной Ставки.

Невыплаченная часть процентов после пересчета подлежит выплате Кредитору в течение 3 (трех) Рабочих Дней с момента предъявления требования Кредитором Заемщику (если срок уплаты процентов за соответствующий Процентный Период наступил). Если срок уплаты процентов за соответствующий Процентный Период не наступил – в следующую Дату Уплаты Процентов, но не ранее 3 (трех) Рабочих Дней с даты направления Кредитором Заемщику уведомления об изменении Процентной Ставки.

- (d) В случае несогласия Заемщика с увеличением Базовой Ставки и/или любой другой процентной ставки, указанной в Статье 5.1, Заемщик имеет право в срок не позднее 30 (тридцати) Рабочих Дней с даты получения Заемщиком уведомления об увеличении соответствующей процентной ставки досрочно погасить всю задолженность по Договору. При этом Плата за Досрочное Погашение не взимается.

5.5 База расчета процентов

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

6. Плата за поддержание Лимита Кредитования

Заемщик обязуется уплатить Кредитору вознаграждение за поддержание Лимита Кредитования в размере, указанном в разделе 3.2 «Плата за поддержание Лимита Кредитования» Приложения 2 (по тексту Договора – «Плата за поддержание Лимита Кредитования»).

7. Возврат Кредита

7.1 Возврат задолженности – График погашения

С учетом Статей 7.2 и 7.3 ниже, Заемщик обязуется вернуть сумму непогашенного Кредита в соответствии с графиком, приведенным в разделе 4.3 «График Погашения» Приложения 2 (по тексту Договора – «График Погашения»).

Если указанный в Графике Погашения день оплаты не является Рабочим Днем, то датой погашения является ближайший следующий за таким днем Рабочий День.

7.2 Возврат задолженности – Счета Эскроу

- (a) В каждую Дату Раскрытия Счетов Эскроу Заемщик обязан направить сумму, рассчитанную в соответствии с разделом 4.1 «Сумма Обязательного Погашения» Приложения 2 (по тексту Договора – «Сумма Обязательного Погашения»), на досрочный возврат задолженности по Договору (с учетом положений пункта (a) Статьи 8.4).
- (b) Настоящим Заемщик дает поручение Кредитору по смыслу п. 6 ст. 15.5. Закона о Долевом Строительстве о направлении Суммы Обязательного Погашения, на оплату обязательств Заемщика по Договору (на досрочный возврат задолженности по Договору).
- (c) Средства, оставшиеся на Счетах Эскроу в отношении соответствующего Объекта после погашения задолженности по Договору в соответствии с данной Статьей, направляются на расчетный счет Заемщика, открытый у Кредитора.

7.3 Возврат задолженности – Договоры об Отчуждении

- (a) С учетом положений статьи 11.12, не позднее 3 (трех) Рабочих Дней с даты поступления на любой счет Заемщика денежных средств по какому-либо Договору об Отчуждении после Даты Ввода в Эксплуатацию в отношении объекта капитального строительства, Площади Объекта в котором отчуждены по соответствующему Договору об Отчуждении, Заемщик обязуется направить сумму, рассчитанную в соответствии с разделом 4.2 «Сумма Регулярного Платежа» Приложения 2 (по тексту Договора – «Сумма Регулярного Платежа»), на досрочный возврат задолженности по Договору.

При этом Банк ежемесячно проверяет объем средств, поступивших от продажи Площадей Объекта за последний истекший месяц (при этом не учитываются средства, направленные на возврат задолженности согласно п. (d) статьи 11.12) и направленных Заемщиком на возврат задолженности по Договору в указанном выше порядке. В случае если выявлено, что объем средств, поступивших от продажи Площадей Объекта и направленных на погашение задолженности по Договору, не соответствует указанным выше величинам, Банк направляет Заемщику уведомление о необходимости дополнительного погашения задолженности по Договору (с указанием недостающей суммы погашения). Заемщик осуществляет такое погашение в течение 5 (пяти) Рабочих Дней с даты направления ему уведомления. При погашении в указанный срок санкции со стороны Банка не применяются.

В случае поступления средств от реализации Площадей Объекта, выведенных из залога в соответствии с п. (d) Статьи 11.12, положения настоящего пункта не применяются, возврат задолженности осуществляется в соответствии со Статьей 8.3 Договора.

- (b) При направлении денежных средств на досрочный возврат задолженности по Договору в рамках пункта (а) настоящей Статьи Заемщик обязан указывать назначение платежа в следующем формате: «/01ОП/ Обязательный платеж по [Договору Долевого Участия] / [Договору купли-продажи] / [указывается иной вид Договора об Отчуждении] № [номер Договора об Отчуждении] от [дата Договора об Отчуждении] в погашение по Кредитному договору № [номер КД] от [дата КД]...».

8. Досрочный возврат задолженности по Договору

8.1 Незаконность

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

- (a) Кредитор обязан уведомить об этом Заемщика, как только Кредитору становится об этом известно;
- (b) в уведомлении, указанном в пункте (a) выше, Кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательства предоставить Кредит Заемщику;
- (c) в уведомлении, указанном в пункте (a) данной Статьи, Банк имеет право в одностороннем порядке потребовать исполнения Заемщиком всех обязательств Заемщика по Договору досрочно (в том числе потребовать досрочного погашения непогашенного Кредита вместе с Начисленными Процентами, Капитализированными Процентами, процентами, начисленными в соответствии с пунктом (c) Статьи 5.2, неустойками и сборами, а также всех прочих сумм, начисленных или неуплаченных в соответствии с Договором); в таком случае после получения Заемщиком уведомления, указанного в пункте (a) данной Статьи, Заемщик обязан погасить указанную в таком уведомлении сумму непогашенного Кредита и иные причитающиеся к погашению платежи в указанную в таком уведомлении дату.

8.2 Обязательный досрочный возврат – НДС и платежи по гарантиям

- (a) В случае возмещения Заемщику из бюджета НДС, учтенного по капитальным затратам по строительству Объекта, Заемщик обязан направить 100% (сто процентов) таких денежных средств на досрочный возврат задолженности по Договору в течение 3 (трех) Рабочих Дней с даты получения возмещения НДС на любой счет Заемщика.
- (b) Заемщик обязуется:
 - (i) предварительно согласовывать с Кредитором получение и содержание банковских гарантий исполнения обязательств, гарантий возврата авансового платежа, гарантий исполнения обязательств в период действия гарантийного срока по Договору(-ам) Генерального Подряда, Договору с Техническим Заказчиком, а также выдающий такие гарантии банк-гарант;
 - (ii) уведомить Банк о факте получения денежных сумм, подлежащих выплате по гарантиям в соответствии с подпунктом (i) пункта (b) выше, а также в результате реализации всех иных предусмотренных по Договору(-ам) Генерального Подряда, Договору с Техническим Заказчиком способов обеспечения исполнения обязательств, в течение 3 (трех) Рабочих Дней с даты получения на любой счет Заемщика, и, если Кредитором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты уведомления Заемщиком не будет согласовано иное, направить 100 % (сто процентов) таких денежных средств на досрочный возврат задолженности по Договору. При этом Плата за Досрочное Погашение не взимается.

8.3 Добровольный досрочный возврат задолженности

- (a) Заемщик вправе, при условии направления Кредитору предварительного уведомления не менее, чем за 10 (десять) Рабочих Дней (если более короткий срок не был согласован с Кредитором), осуществить досрочный возврат задолженности по Договору (полностью или в части и с учетом положений пункта (a) Статьи 8.4).
- (b) Заемщик не имеет права отзываться уведомления, направленные Кредитору в соответствии с настоящей Статьей, кроме случаев, когда такой отзыв согласован с Кредитором.

8.4 Прочие положения о досрочном возврате Кредита

- (a) При любом досрочном возврате непогашенного Кредита средства, поступившие от Заемщика для осуществления досрочного возврата задолженности по Договору, направляются Кредитором на погашение задолженности по Договору в следующей очередности:
 - (i) комиссии, вознаграждения, штрафы, пени, неустойки (при наличии);
 - (ii) Начисленные Проценты и Капитализированные Проценты, начисленные в Процентном Периоде, в котором осуществляется досрочный возврат задолженности по Договору;
 - (iii) Начисленные Проценты и Капитализированные Проценты, начисленные в предшествующих Процентных Периодах;
 - (iv) проценты, начисленные в соответствии с пунктом (c) Статьи 5.2;
 - (v) непогашенный Кредит.

Очередность погашения задолженности может быть изменена Кредитором по своему усмотрению.

- (b) При досрочном возврате задолженности по Договору в соответствии со Статьей 8.3 Заемщик уплачивает Кредитору плату за досрочное погашение (по тексту Договора – «**Плата за Досрочное Погашение**») в размере, указанном в разделе 3.4 «Плата за Досрочное Погашение» Приложения 2.
- (c) При досрочном возврате задолженности по Договору в соответствии со Статьей 7, а также Статьей 8.1 и 8.2 и п. (d) Статьи 11.12 Заемщик не уплачивает Кредитору Плату за Досрочное Погашение.
- (d) Заемщик не имеет права осуществлять досрочный возврат задолженности по Договору на условиях, прямо не предусмотренных Договором.
- (e) При направлении денежных средств на досрочный возврат задолженности по Договору в рамках настоящей Статьи, за исключением пункта (а) Статьи 7.3 и пункта (d) Статьи 11.12, Заемщик обязан указывать назначение платежа в следующем формате: «/03ДП/ Досрочное погашение по Кредитному договору № [номер КД] от [дата КД]».

9. Прекращение Обязательства Кредитора

- (a) Обязательство Кредитора предоставить Кредит Заемщику прекращается полностью или частично, в зависимости от обстоятельств:
 - (i) в случае предоставления Кредита в размере Лимита Кредитования;
 - (ii) по истечении Периода Выборки Кредита; и
 - (iii) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- (b) Кредитор имеет право отказаться от исполнения обязательства предоставить Кредит Заемщику:
 - (i) в случае если Заемщик не выполнил какое-либо из условий, указанных в разделе 8.2 «Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки» Приложения 2, до соответствующей даты (включительно), указанной в разделе 8.1 «Дата Выполнения Отлагательных Условий» Приложения 2 (по тексту Договора – «**Дата Выполнения Отлагательных Условий**»);
 - (ii) Заемщик не соблюдает какое-либо из условий, указанных в пункте (а) Статьи 4.1;
 - (iii) при наличии обстоятельств, которые, по мнению Кредитора, очевидно свидетельствуют о том, что Кредит не будет возвращен Заемщиком в установленный Договором срок; или
 - (iv) при наступлении Случая Неисполнения в соответствии со Статьей 12 или любого иного обстоятельства, которое (по истечении периода, данного на устранение нарушения, если таковой период предусмотрен настоящим Договором) станет Случаем Неисполнения; или
 - (v) при наличии обстоятельств, указанных в Статье 8.1.
- (c) Осуществление Кредитором своего права отказаться в одностороннем порядке от исполнения обязанности по предоставлению Кредита, предусмотренного в данной Статье выше, не влечет расторжения Договора и не препятствует предоставлению Кредита Заемщику в дальнейшем (при условии выполнения соответствующих обязанностей Заемщиком и отсутствии соответствующих обстоятельств, установленных Договором).
- (d) В случае отказа Кредитора от предоставления Кредита на основании данной Статьи, Стороны соглашаются, что Кредитор не несет какой-либо ответственности перед Заемщиком за отказ от предоставления Кредита.

10. Заверения об обстоятельствах

10.1 Общие положения

- (a) Заверения об обстоятельствах (по смыслу статьи 431.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации), изложенные в Приложении 6, даются Заемщиком Кредитору в отношении себя и (где это указано) в отношении Должников, не являющихся стороной Договора. Кредитор полагается на такие заверения об обстоятельствах, и их достоверность имеет существенное значение для Кредитора.
- (b) Заверения об обстоятельствах, изложенные в Приложении 6, предоставлены Заемщиком на дату Договора и считаются вновь предоставленными Заемщиком (исходя из фактов и обстоятельств, существующих на момент каждого такого предоставления) на дату каждой Заявки на Выборку, в каждую Дату Выборки и в первый день каждого Процентного Периода.
- (c) Без ограничений других прав Кредитора по Договору, Заемщик несет ответственность и обязуется возместить Кредитору любые убытки, которые могут возникнуть у Кредитора в результате того, что какие-либо заверения об обстоятельствах, изложенные в Приложении 6, являются или становятся недостоверными или не соответствующими действительности.

11. Обязательства Заемщика

11.1 Обязательства по предоставлению информации

- (a) Заемщик обязуется предоставлять Кредитору (или обеспечить предоставление в отношении каждого Должника) документы и информацию в соответствии с Приложением 5.
- (b) Если в результате:
 - (i) каких-либо изменений в любом применимом законодательстве после даты настоящего Договора;

- (ii) изменений организационно-правовой формы Должника или состава его акционеров или участников (владеющих более 50% (пятидесяти процентов) голосующих акций или долей участия, в зависимости от того, что применимо после даты настоящего Договора; или
- (iii) уступки или передачи Кредитором всех или части своих прав и обязательств по настоящему Договору или иного изменения Сторон Договора,

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

11.2 Обязательства по соблюдению финансовых показателей

- (a) Заемщик обязан обеспечить, чтобы на первую Дату Выборки сумма Собственных Средств Застройщика в Проекте составляла не менее указанной в разделе 2.6 «Минимальный Размер Собственных Средств» Приложения 2 (по тексту Договора – «**Минимальный Размер Собственных Средств**»).
- (b) Заемщик обязан обеспечить, чтобы на первую Дату Выборки Коэффициент Покрытия Кредита составлял не менее указанного в разделе 2.7 «Минимальный Коэффициент Покрытия Кредита» Приложения 2 (по тексту Договора – «**Минимальный Коэффициент Покрытия Кредита**»).

11.3 Базовая Модель

Заемщик обязуется предоставить Кредитору:

- (a) Базовую Модель не позднее даты Договора, по форме и содержанию согласованную с Кредитором.
- (b) актуализированную Базовую Модель в случае
 - (i) переноса плановой даты ввода Объекта в эксплуатацию, указанной в проектной декларации, в результате одного или нескольких переносов, на дату, наступающую более чем через 3 (три) месяца после даты, указанной в разделе 1.10 «Плановая Дата Ввода в Эксплуатацию» Приложения 2 (по тексту Договора – «**Плановая Дата Ввода в Эксплуатацию**»), и далее при каждом последующем переносе такой даты на более позднюю дату; или/и
 - (ii) изменения Площадей Объекта более, чем на 1% (один процент) в результате одного или нескольких изменений.

11.4 Обязательства в отношении активов Заемщика

Без предварительного письменного согласия Кредитора Заемщик:

- (a) обязуется не создавать и не допускать существования какого-либо Обременения своих активов, а также не выступать гарантом или поручителем в отношении обязательств какого-либо лица, за исключением:
 - (i) Обременения, возникающего в соответствии с Договорами по Обеспечению, а также любого другого Обременения в пользу Кредитора;
 - (ii) любого Обременения, возникающего в силу закона в обычном порядке осуществления хозяйственной деятельности.
- (b) обязуется не продавать, не сдавать в аренду и иным образом не отчуждать какие-либо свои активы или имущество, за исключением отчуждения активов или имущества:
 - (i) в порядке обычной хозяйственной деятельности, в том числе по Договорам об Отчуждении, при условии соблюдения требований, установленных Статьями 7.2 и 7.3;
 - (ii) в обмен на другие равноценные или более дорогие активы или имущество;
 - (iii) устаревшего или изношенного имущества; или
 - (iv) в рамках создания Обременения, разрешенного в соответствии со Статьей 11.4.
- (c) не вправе осуществлять приобретение каких-либо активов, за исключением приобретения активов:
 - (i) в порядке обычной хозяйственной деятельности;
 - (ii) приобретаемых за счет средств Кредита.

11.5 Финансовая Задолженность

- (a) Без предварительного письменного согласия Кредитора Заемщик не вправе:
 - (i) выступать в качестве кредитора в отношении какой-либо Финансовой Задолженности. Действие пункта не распространяется на предоставление авансов в рамках Бюджета Проекта.
 - (ii) совершать сделки, в результате которых у Заемщика возникает Финансовая Задолженность, превышающая размер, указанный в разделе 7.2 «Типовые обязательства» Приложения 2, и допускать наличие непогашенной Финансовой Задолженности (за исключением Финансовой Задолженности, возникшей в результате совершения сделок, согласование которых с Банком не требуется согласно п. (b) настоящей Статьи).
- (b) Действие пункта (a) не распространяется на Финансовую Задолженность:
 - (i) по Финансовым Документам; и/или

- (ii) по договорам займа, при условии, что сумма соответствующего займа была предоставлена Заемщику до первой Даты Выборки и Заемщиком выполнены обязательства в соответствии со Статьей 11.6; и/или
- (iii) возникшую по предварительному письменному согласованию с Кредитором и/или в результате совершения сделок, согласование которых с Банком не требуется согласно п. (ii) п. (a) настоящей Статьи.

11.6 Новация займов и залог векселей

- (a) Заемщик обязуется до даты, указанной в разделе 7.2 «Типовые обязательства» Приложения 2, обеспечить:
 - (i) новацию:
 - (A) всех обязательств (включая уплату процентов, а также иных сумм, подлежащих уплате) по всем Договорам Целевого Займа, заключенным на такую дату,
 - (B) всей иной Финансовой Задолженности, имеющейся у Заемщика на такую дату, а также
 - (C) всех обязательств на такую дату по договорам, на основании которых у Заемщика возникла кредиторская задолженность, не связанная с реализацией Проекта,

в Векселя Заемщика со сроком погашения, превышающим Дату Окончательного Погашения на срок не менее чем 6 (шесть) месяцев, а также обеспечить создание залога в отношении каждого такого Векселя Заемщика по соответствующему Договору Залога Векселей, за исключением задолженности Заемщика, погашаемой за счет Кредита согласно Цели Кредита; либо
 - (ii) в случае если совокупная сумма всех Векселей и действующих займов, предоставленных Заемщику, менее 5% (пяти процентов) от Лимита Кредитования или займодавцы по займам не вправе предоставить векселя в залог Банку в силу ограничений, установленных Законом о Долевом Строительстве, заключение Трехстороннего Соглашения к каждому из договоров займа с такими займодавцами.

Перечень обязательств Заемщика по договорам займа, а также состав прочей Финансовой Задолженности и кредиторской задолженности Заемщика определяется на основании Надлежащим Образом Заверенных Копий справок и расшифровок бухгалтерской отчетности Заемщика и иных документов, запрошенных Банком, соответствующих требованиям Банка по форме и содержанию.
- (b) С учетом положения пункта (c) ниже, после даты, указанной в п. (a) настоящей Статьи, Заемщик обязуется:
 - (i) предварительно согласовывать с Кредитором основные условия каждого Договора Целевого Займа и каждого договора, на основании которого Заемщик получил денежные средства в обмен на Вексель Заемщика; или
 - (ii) при условии получения соответствующего согласия Кредитора выпускать Векселя Заемщика со сроком погашения, превышающим Дату Окончательного Погашения на срок не менее чем 6 (шесть) месяцев; или
 - (iii) в течение 10 (десяти) Рабочих Дней с даты предоставления Заемщику любой суммы по Договору Целевого Займа обеспечить новацию задолженности в Вексель Заемщика со сроком погашения, превышающим Дату Окончательного Погашения на срок не менее чем 6 (шесть) месяцев; и
 - (iv) в срок не позднее 10 (десяти) Рабочих Дней с даты привлечения денежных средств в обмен на Вексель Заемщика или с даты новации задолженности в Вексель Заемщика соответственно обеспечить создание залога в отношении каждого Векселя Заемщика на основании соответствующего Договора Залога Векселей, а также предоставить Кредитору все документы (включая любые одобрения, заключения и подтверждения необходимых регистраций, осуществление и подписание которых может быть обоснованно запрошено Кредитором (и такие документы должны быть оформлены в форме, приемлемой для Кредитора)).
- (c) В случае если совокупная сумма всех Векселей и действующих займов, предоставленных Заемщику, менее 5% (пяти процентов) от Лимита Кредитования или займодавцы по таким займам не вправе предоставить векселя в залог Банку в силу ограничений, установленных Законом о Долевом Строительстве, Заемщик имеет право исполнить свои обязательства, приведенные в настоящей Статье, путем заключения Трехстороннего Соглашения к каждому из договоров займа. При этом, в случае, если в какой-либо момент времени в течение действия настоящего Договора сумма всех Векселей и действующих займов, выданных Заемщику, которые не были новированы в Векселя Заемщика в соответствии с пунктом (b) выше, превышает 5% (пять процентов) от Лимита Кредитования, Заемщик обязан обеспечить новацию задолженности в Векселя Заемщика, а также создание залога в отношении каждого такого Векселя Заемщика согласно пункту (b) выше.

11.7 Корпоративные действия с согласия Кредитора

Без предварительного письменного согласия Кредитора Заемщик не вправе:

- (a) осуществлять реорганизацию или уменьшение уставного капитала более чем на 20% (двадцать процентов) по сравнению с размером уставного капитала Заемщика на дату настоящего Договора;
- (b) осуществлять выпуск новых акций или увеличение уставного капитала кроме случаев, когда такой выпуск акций и/или увеличение уставного капитала не ведут к изменению долей владения в уставном

капитале Заемщика и/или изменению объема принадлежащих участникам Заемщика корпоративных прав;

- (с) вносить изменения в свои учредительные документы. При этом предварительное письменное согласие Кредитора не требуется в случае, указанном в пункте (b) выше, и в случае изменения фирменного наименования Заемщика при включении в него словосочетания «специализированный застройщик». В данных случаях Заемщик обязан уведомить Банк не позднее 5 (пяти) Рабочих Дней со дня регистрации соответствующего изменения в Едином государственном реестре юридических лиц.
- (d) допускать изменения состава органов управления и/или полномочий таких органов в случае если:
 - (i) полномочия единоличного исполнительного органа разделяются между несколькими органами управления, либо передаются управляющей компании;
 - (ii) в состав органов управления включаются лица, в отношении которых ранее имели место факты привлечения к субсидиарной ответственности, либо факты привлечения к уголовной ответственности, а равно как и наличие возбужденных, но не прекращенных уголовных дел, по признакам преступлений (в области противодействия коррупции: злоупотребление служебным положением (статьи 285 и 286 УК РФ), дача взятки (статья 291 УК РФ), получение взятки (статья 290 УК РФ), злоупотребление полномочиями (статья 201 УК РФ), коммерческий подкуп (статья 204 УК РФ); незаконное приобретение, передача, сбыт, хранение, перевозка или ношение оружия, его основных частей, боеприпасов (статья 222, и статьи 222.1, 223 и 223.1 УК РФ); незаконный оборот наркотических средств и психотропных веществ (статья 228 УК РФ); мошенничество (статья 159 УК РФ); присвоение и растрата (статья 160 УК РФ); кража (статья 158 УК РФ), разбой (статья 162 УК РФ), незаконное получение кредита (статья 176 УК РФ), уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица в особо крупном размере (статья 198.2 УК РФ), уклонение от уплаты налогов с организации, совершенное в особо крупном размере и/или совершенное группой лиц (статья 199 ч.2 УК РФ), неисполнение обязанностей налогового агента в особо крупном размере (статья 199.1 ч.2 УК РФ).
- (e) создавать дочерние общества, приобретать доли в уставном капитале и/или акции третьих лиц;
- (f) объявлять и выплачивать дивиденды (распределять прибыль).

11.8 Обороты по счетам

- (a) Заемщик обязан начиная с даты заключения Договора проводить 100% (сто процентов) оборотов, связанных с расчетами по Проекту:
 - (i) относящихся к расходной части и финансируемых за счет Кредита, выданного на Обособленные Банковские Счета Заемщика (включая любые расчеты с Участниками Строительства, за исключением платежей, связанных с осуществлением Разрешенных Операций), с использованием Обособленных Банковских Счетов, открываемых каждому из таких лиц;
 - (ii) относящихся к:
 - (A) доходной части;
 - (B) расходной части, не финансируемой за счет Кредита; и/или
 - (C) расходной части, финансируемой за счет Кредита, выданного на расчетные счета (не ОБС) Заемщика,
- (b) с использованием своих расчетных счетов в Банке.
- (b) Заемщик обязан обеспечить, чтобы все Участники Строительства открыли Обособленные Банковские Счета в Банке не позднее даты получения ими платежа в рамках реализации Проекта (за исключением Участников Строительства, которые могут не открывать такие счета согласно Договору о Банковском Сопровождении).

11.9 Дебиторская и кредиторская задолженность

Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не допускать возникновения:

- (a) просроченной дебиторской задолженности в размере более 20% (двадцати процентов) от ее совокупного уровня на последнюю отчетную дату; либо
 - (b) просроченной кредиторской задолженности в размере более Максимального Размера Требований.
- Контроль выполнения условия осуществляется ежеквартально, начиная с первой отчетной даты, следующей за датой заключения Договора, на основании финансовой отчетности, предоставленной в соответствии с Приложением 5.

11.10 Требования к Договорам, заключаемым Заемщиком

Заемщик обязуется:

- (a) Заключать каждый Договор Генерального Подряда в соответствии с требованиями Кредитора, предоставленными Кредитором Заемщику до заключения соответствующего Договора Генерального Подряда (а если Договор Генерального Подряда заключен до даты Договора – привести такой Договор Генерального Подряда в соответствие с требованиями Кредитора в сроки, согласованные с Кредитором). С даты заключения Договора Заемщик обязуется не заключать Договор(ы) Генерального Подряда до получения требований Банка к соответствующему договору.
- (b) Заключать каждый Договор с Техническим Заказчиком в соответствии с требованиями Кредитора, предоставленными Кредитором Заемщику до заключения Договора с Техническим Заказчиком (а если

Договор с Техническим Заказчиком заключен до даты Договора – привести такой Договор с Техническим Заказчиком в соответствие с требованиями Кредитора в сроки, согласованные с Кредитором). С даты заключения Договора Заемщик обязуется не заключать Договор(ы) с Техническим Заказчиком до получения требований Банка к соответствующему договору.

- (с) заключать Договор(ы) Аренды, Договоры об Отчуждении, Договоры Счета Эскроу в соответствии требованиями, указанными в Приложении 8.
- (d) без предварительного письменного согласия Кредитора не вносить какие-либо изменения в Договор Генерального Подряда и в Договор с Техническим Заказчиком, если иное не предусмотрено в требованиях к Договору Генерального Подряда и к Договору с Техническим Заказчиком соответственно, направленных Заемщику согласно п.п. (а) и (b) настоящей Статьи.
- (е) При наступлении любого из оснований для расторжения Заемщиком Договора Генерального Подряда в одностороннем внесудебном порядке согласно требованиям, указанным в п. (а) настоящей Статьи:
 - (i) произвести замену Генерального Подрядчика по Проекту на иного Генерального Подрядчика, согласованного с Банком; и
 - (ii) обеспечить заключение таким новым Генеральным Подрядчиком Поручительства одновременно с заключением нового Договора Генерального Подряда (если новый Генеральный Подрядчик является аффилированным лицом Заемщика или если Банк направил Заемщику требование о заключении Поручительства новым Генеральным Подрядчиком), по требованию Банка, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Заемщиком соответствующего требования.

11.11 Минимальная Цена Реализации

- (а) Заемщик обязуется обеспечить, чтобы стоимость (средняя стоимость, в зависимости от того, что применимо согласно разделу 2.8 «Минимальная Цена Реализации» Приложения 2) реализации Площадей Объекта каждого типа (на основании любого Договора об Отчуждении) составляла не менее соответствующей Минимальной Цены Реализации, указанной в разделе 2.8 «Минимальная Цена Реализации» Приложения 2. При этом внесение изменений Заемщиком в Договор об Отчуждении в связи со снижением стоимости реализации Площадей Объекта до уровня не ниже Минимальной Цены Реализации согласования с Кредитором не требует.
- (b) Заемщик обязуется в течение 10 (десяти) Рабочих Дней с даты получения извещения Кредитора предоставить дополнительное обеспечение либо погасить необеспеченную сумму Кредита в случае, если:
 - (i) До даты окончания Инвестиционной Фазы – количество нереализованных Площадей Объекта (то есть Площадей Объекта, в отношении которых отсутствуют заключенные Договоры об Отчуждении), умноженное на соответствующую Минимальную Цену Реализации, стало меньше непогашенного Кредита (с учетом невыбранной Заемщиком части Лимита Кредитования и Начисленных и Капитализированных Процентов) за вычетом Суммы Обязательного Погашения;
 - (ii) После даты окончания Инвестиционной Фазы – количество нереализованных Площадей Объекта (то есть Площадей Объекта, в отношении которых отсутствуют заключенные Договоры об Отчуждении), умноженное на соответствующую Минимальную Цену Реализации, стало меньше непогашенного Кредита (с учетом невыбранной Заемщиком части Лимита Кредитования, Начисленных Процентов и Капитализированных Процентов) и суммы процентов, начисленных за 6 (шесть) месяцев исходя из Базовой Ставки с учетом планируемой выборки и графика возврата Кредита, указанного в Статье 7.

11.12 Возобновляемый Лимит и выведение из залога

- (а) После даты окончания Инвестиционной Фазы Заемщик имеет право потребовать от Кредитора прекращения залога Площадей Объекта, при условии, что общая стоимость таких выведенных из залога площадей (в отношении которых Заемщик предоставил в Банк проекты Договоров об Отчуждении) не превышает Возобновляемый Лимит.
- (b) Заемщик имеет право на осуществление продаж Площадей Объекта (в отношении которых Заемщик предоставил в Банк проекты Договоров об Отчуждении) на сумму, не превышающую Возобновляемый Лимит, без осуществления предварительного погашения Кредита.
- (с) При этом стоимость нереализованных Площадей Объекта (без учета Площадей Объекта, выводимых в рамках Возобновляемого Лимита), рассчитанная как произведение объема каждого типа нереализованных Площадей Объекта (в квадратных метрах для жилых помещений и нежилых помещений и в штуках для машино-мест) на значение Минимальной Цены Реализации, должна покрывать сумму непогашенного Кредита на дату расчета стоимости Площадей Объекта, выводимых в рамках Возобновляемого Лимита, с учетом доступного Лимита Кредитования и причитающихся за пользование Кредитом процентов, начисленных исходя из размера Базовой Ставки по Договору с учетом планируемой выборки и графика погашения Кредита за 6 (шесть) месяцев начиная с даты очередного расчета стоимости Площадей Объекта, выводимых в рамках Возобновляемого Лимита.
- (d) В случае направления Заемщиком в Банк ходатайства о погашении регистрационной записи об ипотеке Площадей Объекта для их последующей реализации на общую сумму, превышающую Возобновляемый Лимит, Кредитор осуществляет такое погашение регистрационной записи об ипотеке после досрочного погашения Заемщиком задолженности (предварительного платежа) по Договору в размере не менее

Суммы Регулярного Платежа, рассчитанного исходя из цены таких Площадей Объекта в проектах Договоров об Отчуждении (которые Заемщик предоставляет в Банк одновременно с ходатайством). В этом случае досрочное погашение задолженности (предварительный платеж) осуществляется без Платы за Досрочное Погашение.

При направлении денежных средств на досрочный возврат задолженности (предварительный платеж) в рамках настоящего пункта Заемщик обязан указывать назначение платежа в следующем формате: «/02ПП/Предварительный платеж по [Договору Долевого Участия] / [Договору купли-продажи] / [указывается иной вид Договора об Отчуждении] № [номер Договора об Отчуждении] от [дата Договора об Отчуждении] в погашение по Кредитному договору № [номер КД] от [дата КД]».

- (е) Возобновляемый Лимит рассчитывается в порядке, указанном в разделе 5.2 «Возобновляемый Лимит» Приложения 2.

11.13 Разрешение на Строительство и технические условия

Заемщик обязуется обеспечить наличие с даты настоящего Договора всех необходимых разрешений и иных документов, связанных со строительством и необходимых для строительства, а также технических условий в отношении Объекта.

11.14 Изменения в Проект и проектную декларацию

- (а) Заемщик обязуется в срок, указанный в разделе 7.2 «Типовые обязательства» Приложения 2, внести изменения в проектную декларацию с использованием ЕИСЖС, указав Кредитора в качестве эскроу-агента и кредитора Проекта, а также сумму строительства в соответствии с Бюджетом Проекта и сроков окончания строительства, истекающих не ранее Плановой Даты Ввода в Эксплуатацию.
- (b) Заемщик обязуется вносить в проектную декларацию с использованием ЕИСЖС изменения, касающиеся сведений о Застройщике, Проекте, фактов внесения изменений в проектную документацию, указанные в качестве обязательств застройщика в пункте 4 Статьи 19 Закона о Долевом Строительстве ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.
- (c) Кроме как указано в пунктах (а) и (b) выше, Заемщик обязуется без предварительного письменного согласования с Кредитором не вносить изменения в:
 - (i) Проект;
 - (ii) проектную декларацию, в случае, если такие изменения:
 - (A) исключают указание Кредитора в качестве эскроу-агента, либо кредитора Проекта;
 - (B) переносят дату ввода Объекта в эксплуатацию на дату, наступающую после Плановой Даты Ввода в Эксплуатацию;
 - (C) увеличивают стоимость строительства по сравнению с Бюджетом Проекта; или
 - (D) изменяют размер Площадей Объекта более, чем на 3% (три процента), либо изменяют планировку Объекта.
- (d) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не допускать строительство на Земельном Участке каких-либо объектов недвижимости, отличных от Объекта.
- (e) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не осуществлять строительство по другим разрешениям на строительство в течение Инвестиционной Фазы (кроме случаев, когда Кредитор предоставляет целевой кредит для строительства по таким разрешениям на строительство).

11.15 Увеличение Бюджета Проекта

- (а) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора не допускать отклонений в части удорожания Бюджета Проекта без предварительного согласования с Кредитором.
- (b) Если Бюджет Проекта был увеличен (с согласия Кредитора или без такового), Заемщик обязуется обеспечить финансирование любого такого увеличения Бюджета Проекта за счет Собственных Средств посредством увеличения уставного капитала Заемщика, и/или вклада в имущество Заемщика, и/или путем привлечения Заемщиком средств по Договору Целевого Займа, при условии соблюдения требований параграфа (b) Статьи 11.6, и/или иным образом согласованным с Банком.

11.16 Завершение строительства Объекта

- (а) Заемщик обязуется предоставить Кредитору письменное уведомление о получении разрешения на ввод в эксплуатацию каждого объекта капитального строительства в составе Объекта с приложением к такому уведомлению нотариально удостоверенной копии разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего объекта (копия предоставляется при отсутствии разрешения на ввод в эксплуатацию в ЕИСЖС) в течение 3 (трех) Рабочих Дней с даты получения такого разрешения.
- (b) Заемщик обязуется зарегистрировать право собственности на все нереализованные Площади Объекта в каждом из объектов капитального строительства в составе Объекта, с обременением ипотекой в силу закона в пользу Кредитора и направить Кредитору уведомление о произведенной государственной регистрации права собственности и об обременении ипотекой в силу закона в пользу Кредитора в сроки, указанные в разделе 7.2 «Типовые обязательства» Приложения 2.
- (c) Если по каким-либо причинам обременение ипотекой в силу закона в пользу Кредитора не зарегистрировано в указанный в разделе 7.2 «Типовые обязательства» Приложения 2 срок, Заемщик обязуется в течение 20 (двадцати) Рабочих Дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на нереализованные Площади Объекта в этом объекте заключить с

Кредитором Договор Ипотеки и зарегистрировать обременение в пользу Кредитора на нереализованные Площади Объекта ипотекой в силу договора.

11.17 Страхование

Заемщик обязуется:

- (a) в сроки, указанные в разделе 7.2 «Типовые обязательства» Приложения 2, осуществить или обеспечить осуществление страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков и страхование гражданской ответственности в соответствии с требованиями, указанными в Приложении 7;
- (b) обеспечить страхование Площадей Объекта в порядке, указанном в Приложении 7.
- (c) надлежащим образом исполнять все обязательства по договорам страхования (с учетом требований, указанных в Приложении 7), а также увеличивать страховую сумму по договору страхования строительно-монтажных работ и восстанавливать страховую сумму по договору страхования строительно-монтажных работ в соответствии с требованиями, указанными в Приложении 7.

11.18 Чистые активы

Заемщик обязуется обеспечить, чтобы к концу финансового года следующего за Датой Ввода в Эксплуатацию Объекта(ов), и далее к концу каждого календарного квартала в течение срока действия настоящего Договора стоимость чистых активов Заемщика превышала величину его уставного капитала.

11.19 Счета в банках, списание с заранее данным акцептом

- (a) Заемщик настоящим в безотзывном и безусловном порядке в соответствии со статьями 847 и 854 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также применимыми положениями Центрального Банка (Банка России) предоставляет Кредитору право списания денежных средств с любого из счетов Заемщика, открытых в Банке на условиях заранее данного акцепта для погашения срочной и/или просроченной задолженности по Договору.
- (b) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не открывать счета в банках, отличных от Кредитора.
- (c) Заемщик обязуется в сроки, установленные в разделе 8.2 «Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки» Приложения 2, предоставить и обеспечить предоставление Поручителями, указанными в разделе 8.2 «Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки» Приложения 2, Надлежащим Образом Заверенных Копий договоров, дополнительных соглашений к договорам банковского счета, заключенных Заемщиком и соответствующими Поручителями с каждой кредитной организацией, в которой у Заемщика и этих Поручителей открыты счета (за исключением Кредитора), или заключить трехсторонние соглашения между Кредитором, Заемщиком и каждым из этих Поручителей и каждой кредитной организацией, в которой у Заемщика и этих Поручителей открыты счета (за исключением Кредитора), о предоставлении согласия (заранее данного акцепта) на списание Кредитором денежных средств со счетов Заемщика и этих Поручителей в соответствующей кредитной организации в обеспечение исполнения обязательств по Договору и иных платежей в рамках Договора и обязательств по соответствующим Поручительствам (а в случае если валюта счета Заемщика и/или Поручителя отличается от валюты предоставленного по Договору Кредита – также предоставить свое согласие и право Кредитору на списание с этих счетов необходимой суммы денежных средств по курсу кредитной организации, в которой у Заемщика и/или Поручителя открыты счета, на дату списания с ее последующей конвертацией в валюту Кредита).
- (d) В случае отказа обслуживающего банка от заключения соглашений о списании денежных средств со счетов Заемщика и/или любого из Поручителей, указанных в разделе 8.2 «Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки» Приложения 2, без дополнительного распоряжения необходимо предоставить документально подтвержденный отказ обслуживающего банка, а также одностороннее распоряжение Заемщика и каждого из этих Поручителей, о предоставлении согласия (заранее данного акцепта) на списание Кредитором денежных средств со счетов Заемщика и этих Поручителей в соответствующей кредитной организации в обеспечение исполнения обязательств по Договору и иных платежей в рамках Договора и обязательств по соответствующим Поручительствам (а в случае если валюта счета Заемщика и/или Поручителя отличается от валюты предоставленного по Договору Кредита – также предоставить свое согласие и право Кредитору на списание с этих счетов необходимой суммы денежных средств по курсу кредитной организации, в которой у Заемщика и/или Поручителя открыты счета, на дату списания с ее последующей конвертацией в валюту Кредита), с отметкой обслуживающего банка о принятии.
- (e) Перечень открытых счетов определяется на основании справок ФНС об открытых счетах Заемщика / Поручителей, указанных в разделе 8.2 «Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки» Приложения 2, при этом справка должна быть выдана ФНС не ранее 30 (тридцати) календарных дней до даты предоставления в Банк.

11.20 Налогообложение

- (a) Заемщик обязуется своевременно платить налоги и сборы в соответствующие бюджеты и совершать обязательные платежи во внебюджетные фонды Российской Федерации (по тексту Договора – «**Обязательные Платежи**»), за исключением:
 - (i) Обязательных Платежей, которые оспариваются Заемщиком в установленном законом порядке;

- (ii) Обязательных Платежей и затрат на их оспаривание, в отношении которых были созданы соответствующие резервы, отраженные в последней по времени финансовой отчетности, предоставленной Кредитору в соответствии со Статьей 11.1.
- (b) Все платежи, осуществляемые Заемщиком по настоящему Договору, должны производиться без каких-либо вычетов и удержаний, за исключением вычетов и удержаний, прямо установленных применимым законодательством Российской Федерации.
- (c) Если согласно применимому законодательству Российской Федерации Заемщик обязан осуществить какие-либо вычеты или удержания в отношении платежей, предусмотренных настоящим Договором, Заемщик обязуется:
 - (i) обеспечить, чтобы такие вычеты или удержания не превышали сумму, предусмотренную применимым законодательством; и
 - (ii) при осуществлении платежа Кредитору увеличить данный платеж на такую дополнительную сумму, которая необходима, чтобы итоговая сумма, полученная Кредитором, была равна сумме, которая была бы получена Кредитором, если бы такие вычеты или удержания не производились.
 - (iii) Заемщик обязуется незамедлительно после удержания или вычета какой-либо суммы в силу применимого налога направить Кредитору документы, подтверждающие такое удержание или вычет.
- (d) Все суммы, подлежащие оплате по настоящему Договору Заемщиком Кредитору, указаны без учета НДС. Если НДС подлежит уплате, то сумма, подлежащая оплате Заемщиком Кредитору, увеличивается на сумму НДС по ставке, действующей на дату платежа. При этом Стороны подтверждают, что в отношении платы за поддержание Лимита Кредитования, начисляемой и уплачиваемой в соответствии со Статьей 6, НДС не начисляется, и, в случае изменения применимого законодательства Российской Федерации, будет считаться включенным в сумму платы за поддержание Лимита Кредитования в соответствии со Статьей 6.

11.21 Доступ

- (a) По требованию Кредитора Заемщик обязан предоставить Кредитору и/или его представителям свободный доступ к своим помещениям, активам и первичным документам (на бумажных или электронных носителях) бухгалтерского и налогового учета, включая выдачу доверенностей на соответствующих лиц, а также организовать встречу с руководством группы Заемщика.
- (b) Заемщик обязуется незамедлительно предпринять все такие действия и предоставить Кредитору и представителям Центрального Банка (Банка России) все такие документы, которые могут потребоваться для проверки представителями Центрального банка (Банка России) любого имущества, являющегося предметом Обременения по Договорам по Обеспечению, в месте расположения такого имущества, и/или для ознакомления с деятельностью такого Должника, являющегося стороной соответствующего Договора по Обеспечению.
- (c) Заемщик обязан не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты настоящего Договора (либо даты начала строительства, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее) обеспечить подключение Кредитора к WEB-камере, установленной на территории строящегося Объекта в соответствии с требованиями, указанными в Приложении 4.

11.22 Требования к допуску СРО

- (a) Все участники строительства в установленных законодательством случаях должны обладать членством в СРО с лимитами ответственности, соответствующими стоимости заключаемых договоров.
- (b) При заключении Договора(-ов) Генерального Подряда с единым Генеральным Подрядчиком, Заемщик обязуется обеспечить наличие у Генерального Подрядчика членства в СРО с уровнем ответственности, соответствующим полной стоимости строительства, указанной в главе 2 ССР, вне зависимости от количества заключаемых с ним Договоров Генерального Подряда.
- (c) Заемщик обязуется обеспечить, что в случае отсутствия в Проекте единого Генерального Подрядчика, у Технического Заказчика должно быть членство в СРО с уровнем ответственности, соответствующим полной стоимости строительства Объекта, указанной в главе 2 ССР. При наличии Генерального Подрядчика с членством в СРО с уровнем ответственности, соответствующим полной стоимости строительства, Технический Заказчик должен обладать членством в СРО с уровнем ответственности, соответствующим полной стоимости услуг по Договору с Техническим Заказчиком.
- (d) В случае отсутствия в Проекте единого Генерального Подрядчика и Технического Заказчика, Заемщик должен обладать членством в СРО с уровнем ответственности, соответствующим полной стоимости строительства Объекта.

11.23 Дополнительные обязательства общего характера

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

11.24 Возмещение расходов

- (a) Заемщик обязуется немедленно по требованию уплатить Кредитору сумму всех документально подтвержденных расходов, предварительно согласованных с Заемщиком и понесенных Кредитором в связи с подготовкой и подписанием настоящего Договора и других Финансовых Документов.

- (b) Если требуется внесение изменений в Финансовые Документы или получение согласия Кредитора на какое-либо действие или бездействие, Заемщик обязуется в течение 3 (трех) Рабочих Дней после получения соответствующего требования возместить Кредитору документально подтвержденную и предварительно согласованную с Заемщиком сумму всех расходов, понесенных Кредитором в связи с внесением таких изменений.
- (c) В течение 3 (трех) Рабочих Дней после получения соответствующего требования Кредитора Заемщик обязуется возместить Кредитору документально подтвержденную сумму всех расходов, понесенных Кредитором в связи с принудительным исполнением любого Финансового Документа или защитой своих прав по Финансовым Документам.
- (d) В течение 3 (трех) Рабочих Дней по получении соответствующего требования Заемщик обязан возместить Кредитору сумму всех расходов, возникших у Кредитора в результате:
 - (i) наступления Случая Неисполнения;
 - (ii) невозможности предоставить Заемщику Кредит согласно Заявке на Выборку в силу действия каких-либо положений настоящего Договора; или
 - (iii) невозможности Заемщика осуществить добровольный досрочный возврат задолженности (полностью или в части), несмотря на представленное Кредитору уведомление о досрочном погашении.

11.25 Ипотека

- (a) Заемщик должен обеспечить, чтобы при заключении Договоров об Отчуждении, оплата по которым происходит, либо будет происходить с использованием кредитных средств, покупатель Площадей Объекта самостоятельно, либо предоставив надлежащие полномочия Заемщику, заполняли и направляли Кредитору заявки на получение ипотечного кредита способом, согласованным с Кредитором, в количестве, указанном в разделе 7.6 «Ипотека» Приложения 2, от общего количества Договоров об Отчуждении, оплата по которым происходит, либо будет происходить с использованием кредитных средств.
- (b) Ответственность за нарушение данного условия Договором не предусматривается.

11.26 Заключение договора зарплатного проекта

- (a) Заемщик обязан в срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих Дней с даты настоящего Договора: заключить (и обязан обеспечить, чтобы все организации, входящие в Группу Заемщика и являющиеся юридическими лицами, заключили) договор с Кредитором, предусматривающий выдачу банковских карт их сотрудникам и перечисление на такие карты заработной платы (и иных выплат) таких сотрудников на условиях, указанных в разделе 7.7 «Заключение договора зарплатного проекта» Приложения 2.
- (b) Ответственность за нарушение данного условия Договором не предусматривается.

11.27 Реклама и использование наименования Кредитора

- (a) Заемщик обязан не позднее 90 (девяноста) календарных дней с даты настоящего Договора (либо даты начала строительства, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее) за свой счет разместить на Объекте информацию о Кредиторе.
- (b) Заемщик обязан использовать логотип, товарный знак и наименование Кредитора во всех мероприятиях, которые планируются в ходе строительства и рекламной кампании Проекта, а также во всех рекламных и маркетинговых материалах, связанных с Проектом.
- (c) При выполнении Заемщиком своих обязательств в пунктах (a) и (b) выше, Заемщик обязан соблюдать стандарты рекламирования Кредитора, размещенные по адресу в сети интернет: <https://domrfbank.ru/guidebook>.
- (d) В случае выявления нарушения какого-либо из обязательств, изложенных в пунктах (a), (b) и (c) выше соответствующие процентные ставки, применимые к задолженности по Договору, увеличиваются каждая на 0,5% (пять десятых долей процента) годовых за каждое нарушение. Такие повышенные ставки действуют вплоть до полного устранения Заемщиком нарушения обязательства за неисполнение которого были повышены процентные ставки.

11.28 Иные обязательства

- (a) **Информационные обязательства в рамках Правил**
 - (i) Заемщик обязуется предоставлять Кредитору ежемесячно, в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты окончания календарного месяца (отчетного месяца):
 - (A) письмо, содержащее информацию по состоянию на первое число месяца, следующего за отчетным:
 - (1) о том, что Заемщик привлекает денежные средства Участников Долевого Строительства только с их размещением на счетах эскроу (если объект, в отношении которого заключен соответствующий Договор Долевого Участия, не введен в эксплуатацию);

- (2) о том, что у Заемщика отсутствуют объекты, включенные в единый реестр проблемных объектов, указанный в части 1.1 статьи 23.1 Закона о Долевом Строительстве, за исключением объектов, строительство которых осуществляется в рамках реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в план-график, предусмотренный частью 4 статьи 23 Закона о Долевом Строительстве;
- (3) о том, что хотя бы один объект капитального строительства в составе Объекта не введен в эксплуатацию;
- (4) о первичном размещении проектной декларации Объекта (а если Объект состоит из нескольких объектов капитального строительства – первичное размещение проектной декларации хотя бы одного из таких объектов, относящихся к жилищному строительству) в ЕИСЖС (указывается, если в отчетном месяце было первичное размещение в ЕИСЖС проектной декларации хотя бы одного из объектов капитального строительства в составе Объекта, относящихся к жилищному строительству);
- (5) о том, что изменение (увеличение) планового срока передачи Заемщиком объекта долевого строительства, расположенного в Объекте (соответствующем объекте капитального строительства в составе Объекта), Участнику Долевого Строительства в соответствии со статьей 6 Закона о Долевом Строительстве не превышает 9 (девять) месяцев относительно соответствующего срока, указанного в проектной декларации при первичном размещении в ЕИСЖС;
- (6) о том, что Заемщик является застройщиком в соответствии с Законом о Долевом Строительстве.

Заемщик уведомлен и настоящим подтверждает, что согласен с предоставлением Кредитором Комиссии и/или иному уполномоченному органу (если применимо) документов, а также иной информации в соответствии с Правилами.

(b) Обязанности Заемщика в Период Льготного Кредитования:

- (i) Заемщик обязуется в Период Льготного Кредитования, в дополнение к иным обязательствам, изложенным в Договоре:
 - (A) обеспечить, чтобы Заемщик являлся застройщиком в соответствии с Законом о Долевом Строительстве;
 - (B) обеспечить первичное размещение проектной декларации Объекта (а если Объект состоит из нескольких объектов капитального строительства – первичное размещение проектной декларации хотя бы одного из таких объектов, относящихся к жилищному строительству) в ЕИСЖС не позднее 31.12.2023 г. (включительно);
 - (C) не допускать включение проектов жилищного строительства, которые реализуются Заемщиком, в единый реестр проблемных объектов, указанный в части 1.1 статьи 23.1 Закона о Долевом Строительстве, за исключением объектов, строительство которых осуществляется в рамках реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в план-график, предусмотренный частью 4 статьи 23 Закона о Долевом Строительстве;
 - (D) если первичное размещение проектной декларации Объекта (или хотя бы одного из относящихся к жилищному строительству объектов капитального строительства в составе Объекта) в ЕИСЖС осуществлено до даты вступления в силу (включительно) постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2022 г. № 534 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629», обеспечить, чтобы изменение (увеличение) планового срока передачи Заемщиком объекта долевого строительства, расположенного в Объекте (соответствующем объекте капитального строительства в составе Объекта), Участнику Долевого Строительства в соответствии со статьей 6 Закона о Долевом Строительстве не превышало 9 (девять) месяцев относительно соответствующего срока, указанного в проектной декларации при первичном размещении в ЕИСЖС.
- (ii) Заемщик обязуется уведомлять Кредитора о наступлении каждого события, указанного в п.п. (i) п. (b) настоящей Статьи, в течение 2 (двух) Рабочих Дней с даты, с которой ему стало или должно было стать известно о наступлении этого события.
- (c) Заемщик обязуется выполнять иные обязательства, указанные в разделе 7.97.9 «Иные Обязательства» Приложения 2.

12. Случаи Неисполнения

12.1 Последствия наступления Случая Неисполнения

- (a) Стороны настоящим выражают согласие с тем, что возникновение любого обстоятельства, описанного в настоящей Статье 12, является Случаем Неисполнения и существенным нарушением обязательств

Заемщика по настоящему Договору постольку, поскольку такое обстоятельство не было исправлено, прекращено или в отношении которого был предоставлен отказ от осуществления прав, предусмотренных пунктом (b) настоящей Статьи.

(b) Кредитор:

- (i) при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что задолженность по Договору не будет возвращена в срок; и/или
- (ii) в любом из случаев, описанных в настоящей Статье 12, за исключением несоблюдения Заемщиком обязательств, изложенных в Статье 11.1 (при этом Кредитор самостоятельно определяет факт наличия или отсутствия указанных обстоятельств и не обязан предоставлять какому-либо Должнику доказательства их наличия),

имеет право:

- (i) в одностороннем порядке отказаться от предоставления Кредита; и/или
- (ii) приостановить предоставление Кредита; и/или
- (iii) потребовать исполнения Заемщиком обязательств по Договору досрочно (полностью или частично); и/или
- (iv) увеличить процентную ставку, применяемую к Кредиту в соответствии со статьей 5.1, по Договору на 1% (один процент) годовых за каждое нарушение какого-либо обязательства по настоящему Договору, с учетом того, что:
 - (A) суммарное увеличение процентной ставки допускается не более чем на 10% (десять процентов) годовых одновременно за все допущенные, но не устраненные нарушения; и
 - (B) процентная ставка в Период Льготного Кредитования не должна превышать максимальное допустимое значение процентной ставки, установленное Правилами и применимое к Договору,начиная с даты, когда было выявлено нарушение, до даты, в которую Кредитор получил от Заемщика исчерпывающее, по мнению Кредитора, подтверждение устранения допущенного нарушения (включительно); и/или
- (v) взыскать с Заемщика неустойку в размере 50 000 (пятьдесят тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства.

(c) В случае несоблюдения Заемщиком обязательств, предусмотренных в Статье 11.1, Кредитор имеет право взыскать с Заемщика неустойку в размере 50 000 (пятьдесят тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки или за каждое неисполнение обязательства (по усмотрению Кредитора).

(d) Дополнительно если Заемщик не исполняет в установленный срок обязанности по уплате любой суммы, которую он обязан уплатить по Финансовому Документу, то на такую просроченную сумму в период с даты, следующей за датой установленного срока платежа, до даты фактического платежа включительно (как до, так и после вынесения соответствующего судебного решения) начисляется неустойка. Указанная неустойка в размере увеличенной в два раза Базовой Ставки начисляется на всю просроченную сумму за весь период просрочки. При этом проценты на просроченную часть суммы Непогашенного Кредита и/или Начисленных Процентов с даты начала начисления неустойки не начисляются и не уплачиваются.

Стороны соглашаются, что уплата Должником неустойки, предусмотренной настоящей Статьей, ни в коей мере не ограничивает право Кредитора использовать любые иные средства правовой защиты, включая право требовать от Должника возмещения убытков и расходов, причиненных просрочкой Должника, в части, не покрытой неустойкой.

12.2 Неуплата

Неуплата Должником в установленный срок любой суммы, подлежащей уплате по Финансовым Документам, а также по любым другим обязательствам перед Банком, в таком месте и в такой валюте, в которой предусмотрена ее уплата. При этом такая неуплата не считается Случаем Неисполнения, когда такая неуплата вызвана:

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

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

12.3 Нарушение Заемщиком финансовых показателей

Несоблюдение Заемщиком любого обязательства, предусмотренного Статьей 11.2.

12.4 Прочие обязательства

Несоблюдение Должником любых положений Финансовых Документов, включая обязательства Заемщика в Статье 11 (кроме указанных в Статьях 12.2 и 12.3).

12.5 Введение в заблуждение

Любое заверение об обстоятельствах, данное каким-либо Должником в Финансовых Документах или в связи с ними, включая заверения об обстоятельствах, приведенные в Статье 10, оказывается неверным, недостоверным или вводящим в заблуждение на момент, когда оно дается.

12.6 Неисполнение обязательств перед третьими лицами

- (a) Любой Должник не производит погашение любой задолженности перед третьими лицами в установленный срок или в течение какого-либо льготного периода, установленного в соответствии с условиями соответствующего обязательства.
- (b) Любая задолженность любого Должника объявляется или в ином порядке становится подлежащей досрочному погашению в результате наступления случая неисполнения любого характера.

12.7 Смена Контроля

- (a) Изменение состава участников любого Должника без предварительного письменного согласия Кредитора.
- (b) Утрата лицом или кем-либо из Контролирующих Лиц, Контроля в отношении любого Должника.

12.8 Несостоятельность

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

- (a) финансовое состояние Должника дает основания для принятия мер по предупреждению банкротства в соответствии с Законом о Банкротстве;
- (b) Должник начинает переговоры с одним или несколькими своими кредиторами о пересмотре сроков возврата любой своей задолженности из-за фактических или ожидаемых финансовых затруднений;
- (c) вводится мораторий на погашение требований кредиторов в отношении любой его задолженности;
- (d) в отношении него происходит любое иное событие или действие, в результате которого у какого-либо третьего лица появляется право подать заявление о его ликвидации или банкротстве, независимо от того, будет ли такое заявление принято к рассмотрению соответствующим компетентным государственным органом или нет; или
- (e) Должник отвечает любому признаку банкротства, установленному Законом о Банкротстве или иным законом, применимым к такому Должнику.
- (f) Совершение одного из следующих действий в отношении любого Должника:
 - (i) проведение санации и иных мер по предупреждению банкротства;
 - (ii) начало процедуры ликвидации или банкротства, или назначение ликвидационной комиссии или аналогичного органа, или должностного лица;
 - (iii) предъявление в суд заявления Должника о признании Должника банкротом;
 - (iv) предъявление в суд заявления какого-либо кредитора Должника о признании Должника банкротом или о ликвидации (или любой иной аналогичной процедуре), если арбитражный суд в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты вынесения определения о принятии заявления о признании Должника банкротом не выносит определения об отказе во введении наблюдения и оставлении заявления без рассмотрения, определения об отказе во введении наблюдения и прекращении производства по делу о банкротстве, определения о возвращении такого заявления, определения о прекращении производства по делу о банкротстве, решения об отказе в признании банкротом либо иного аналогичного судебного акта, результатом которого становится прекращение производства по делу о банкротстве или отказ в возбуждении такого производства;
 - (v) инициирование любой процедуры банкротства, установленной Законом о Банкротстве;
 - (vi) обращение взыскания на любое Обременение, созданное в отношении каких-либо активов какого-либо Должника;
 - (vii) осуществление любых иных аналогичных процедур, предусмотренных законодательством о несостоятельности (банкротстве), применимом к соответствующему Должнику.

12.9 Принудительное изъятие или ограничения на распоряжение имуществом

Арест, конфискация, иное принудительное изъятие имущества, приостановление или ограничение операций по счетам любого Должника, которое не прекратилось и не отменено в течение 30 (тридцати) календарных дней.

12.10 Незаконность и недействительность

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

12.11 Отказ от исполнения или расторжение соглашений

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

12.12 Прекращение хозяйственной деятельности

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

12.13 Судебные и административные разбирательства

- (a) Принятие судом к рассмотрению каких-либо судебных, административных, арбитражных или третейских разбирательств в отношении:
 - (i) Финансовых Документов или сделок, предусмотренных Финансовыми Документами; или
 - (ii) в отношении какого-либо Должника или его активов,на общую сумму, превышающую Максимальный Размер Требований.
- (b) Возбуждение в отношении учредителя, участника, акционера, единоличного исполнительного органа, Контролирующего Лица кого-либо из Должников, должностных лиц Заемщика (единоличного исполнительного органа, любого из членов коллегиального исполнительного органа) уголовного дела.
- (c) Предъявление к Заемщику требований со стороны публично-правовых образований/уполномоченных органов власти, связанных с обстоятельствами, приведенными в Статье 12.
- (d) Предъявление требований со стороны учредителей, участников, акционеров и иных лиц по корпоративным спорам (как к Заемщику, так и в отношении Заемщика – друг к другу), которые могут препятствовать исполнению обязательств Заемщика, вытекающих из Договора.

12.14 Лишение прав собственности

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

12.15 График реализации Проекта

Отклонение от графика реализации Проекта, указанного в проектной декларации, на три и более месяцев согласно отчетности, предоставляемой Заемщиком Кредитору в соответствии с Договором (в т.ч. с Приложением 5).

12.16 Существенное Неблагоприятное Воздействие

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

12.17 Иные Случаи Неисполнения

Иные Случаи Неисполнения указаны в разделе 9.2 «Иные случаи неисполнения» Приложения 2 (если применимо).

13. Замена Сторон

- (a) Заемщик не имеет права уступать свои права или передавать обязательства по Финансовым Документам без предварительного согласия Кредитора.
- (b) Кредитор имеет право уступать свои права или передавать обязательства по Финансовым Документам без предварительного согласия Заемщика.
- (c) Должник обязуется совершать любые платежи по Финансовым Документам без зачета каких-либо встречных однородных требований, которые Должник может иметь к Кредитору.
- (d) Должник совершает все платежи по настоящему Договору в рублях.

14. Уведомления

- (a) Любые сообщения, направляемые Сторонами по Финансовым Документам, могут направляться в виде Электронного Документа либо в письменной форме за подписью уполномоченного лица соответствующей Стороны.
- (b) Адрес (а также подразделение или должностное лицо, при наличии таковых, которым должно быть адресовано сообщение) каждой Стороны для направления сообщений и документов согласно Финансовым Документам или в связи с ними указаны в преамбуле Договора.
- (c) Любая Сторона вправе изменить свои контактные данные, направив другой Стороне соответствующее предварительное уведомление не менее, чем за 10 (десять) Рабочих Дней до таких изменений.
- (d) Если Сторона указывает конкретное подразделение или должностное лицо в качестве получателя сообщения, то сообщение не будет считаться направленным, если такой департамент или должностное лицо не указаны в качестве получателя.
- (e) Все уведомления, заявления и иные письменные сообщения по настоящему Договору могут направляться с использованием следующих способов связи: в виде Электронного Документа через Систему ДБО, посредством почтовой связи (почтовое отправление (заказное или с объявленной ценностью) «с уведомлением о вручении», а в международном почтовом обмене «с уведомлением о получении») или с курьером.
- (f) Любые уведомления, заявления и иные сообщения, направляемые по настоящему Договору какой-либо из его Сторон, считаются полученными в наиболее раннюю из следующих дат:

- (i) при направлении по почте или с курьером – в момент фактической доставки по адресу, указанному в пункте (b) выше, если иной адрес не был сообщен другой Стороной в порядке, предусмотренном пункте (c) выше;
- (ii) при направлении через Систему ДБО – в момент получения подтверждения получения в Системе ДБО,

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

15. Частичная недействительность

- (a) Если любое условие настоящего Договора является или становится незаконным, недействительным или не подлежащим принудительному исполнению, это не влияет на законность, действительность или возможность принудительного исполнения любого другого условия настоящего Договора.
- (b) Неосуществление или несвоевременное осуществление Стороной любого права, предусмотренного настоящим Договором, не является отказом Стороны от данного права и не препятствует осуществлению данного права в последующем. Единичное или частичное осуществление Кредитором своих прав, предоставленных ему Договором, не является основанием для прекращения иных прав, имеющихся у Стороны в соответствии с Договором.
- (c) Все права, предусмотренные Договором, предоставлены в дополнение, а не в исключение каких-либо прав или средств правовой защиты, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- (d) Все отказы от прав или согласия, предоставленные по настоящему Договору, должны быть составлены в письменной форме и подписаны соответствующей Стороной.

16. Применение условий и изменение Договора

- (a) В случае противоречий между положениями Приложения 2, Договором и иными Приложениями к Договору, Приложение 2 имеет приоритетное значение и Стороны обязуются руководствоваться условиями Приложения 2.
- (b) Заемщик вправе отказаться от получения Кредита полностью или частично только в случае предварительного согласия Кредитора. Такой отказ оформляется путем подписания дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном настоящей Статьей.
- (c) Любое условие настоящего Договора может быть изменено письменным соглашением, подписанным Заемщиком и Кредитором, в том числе с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, за исключением случаев, когда согласно условиям настоящего Договора, допустимо изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке согласно:
 - (i) Статье 5.4; и
 - (ii) Статье 12.1 в части сокращения срока Кредита в силу требования о его досрочном погашении.При этом в случае подписания Заемщиком соглашения, указанного в п. (a) настоящей Статьи, усиленной квалифицированной электронной подписью, оно заключается в единственном подлинном экземпляре. В этом случае Заемщик обязан направить подписанный с его стороны экземпляр соглашения в Банк с использованием Системы ДБО. Соглашение будет считаться заключенным в дату, указанную в усиленной квалифицированной электронной подписи уполномоченного лица со стороны Банка.
- (d) Существенное изменение обстоятельств, описанное в Статье 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации, не может служить основанием изменения или расторжения настоящего Договора по инициативе Заемщика.

17. Конфиденциальность

- (a) Кредитор соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении любой Конфиденциальной Информации и не раскрывать ее никаким третьим лицам, за исключением случаев, перечисленных в пункте (b) ниже.

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

- (i) является или становится доступной неограниченному кругу лиц иначе, чем вследствие нарушения Кредитором условий настоящей Статьи; или
- (ii) не квалифицирована письменно как конфиденциальная на момент ее передачи каким-либо Должником или его консультантами; или
- (iii) была известна Кредитору до даты раскрытия ему такой информации или на законных основаниях получена Кредитором после такой даты из источника, который, насколько известно

Кредитору, не связан с кем-либо из Должников, и которая в любом случае, насколько Кредитору известно, не была получена вследствие нарушения обязательства по соблюдению конфиденциальности.

- (b) Конфиденциальная Информация, составляющая в соответствии с законодательством банковскую тайну, раскрытию не подлежит. Кредитор вправе раскрывать Конфиденциальную Информацию, не являющуюся банковской тайной:
- (i) своим аффилированным лицам, профессиональным консультантам и аудиторам, Центральному Банку Российской Федерации (Банк России), если лицо, которому предоставляется такая Конфиденциальная Информация, письменно информируется о ее конфиденциальном характере, при этом необходимость в таком информировании отсутствует, если ее получатель в силу своих профессиональных обязанностей обязан соблюдать конфиденциальность в отношении такой информации;
 - (ii) любым лицам:
 - (A) которым Кредитор передает (или намерен передать) любые свои права и/или обязательства по Финансовым Документам;
 - (B) указанным в запросе прокуратуры, суда, следственных органов, органа административного, банковского или валютного надзора (в том числе Центрального банка (Банка России)), налогового органа или иного государственного органа, действующих в пределах своей компетенции, установленной законодательством;
 - (C) которые являются Стороной; или
 - (D) с согласия Заемщика или соответствующего Должника;
 - (iii) любому рейтинговому агентству (включая его профессиональных консультантов) для присвоения рейтинга Финансовым Документам и/или Должникам если рейтинговое агентство, которому предоставляется Конфиденциальная Информация, информируется о ее конфиденциальном характере; и
 - (iv) любому бюро кредитных историй в соответствии с Законом о Кредитных Историях.
- (c) Кредитор настоящим информирует Заемщика о том, что сведения о Заемщике и настоящем Договоре, указанные в статье 4 Закона о Кредитных Историях, будут переданы в соответствующее бюро кредитных историй в соответствии с Законом о Кредитных Историях.
- (d) Заемщик обязуется сохранять в конфиденциальности все условия Финансовых Документов, за исключением раскрытия этой информации:
- (i) банку, через который осуществляются расчеты по Договору;
 - (ii) своим акционерам/участникам;
 - (iii) по запросу прокуратуры, суда, следственных органов, органа административного, банковского или валютного надзора, налогового органа или иного государственного органа, действующих в пределах своей компетенции, установленной законодательством; или
 - (iv) с согласия Кредитора.
- (e) Положения, изложенные в настоящей Статье, остаются в силе и продолжают являться юридически обязывающими для каждой Стороны в течение двенадцати месяцев с даты, в которую все суммы, подлежащие уплате Заемщиком в соответствии с настоящим Договором, будут полностью выплачены.

18. Применимое право

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

19. Разрешение споров

- (a) В случае возникновения любого спора в связи с настоящим Договором, в том числе относительно толкования его положений, его существования, действительности или прекращения (по тексту Договора – «Спор»), такой Спор рассматривается Арбитражным судом города Москвы.
- (b) Если по какому-либо Споры в соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязательно досудебное урегулирование до передачи спора на разрешение арбитражным судом, Сторона до обращения в суд предъявляет соответствующим Сторонам претензию в письменной форме.
- (c) Если на претензию не получен ответ или Стороны не пришли к соглашению о разрешении Спора в течение 10 (десяти) календарных дней со дня, когда претензия считается полученной в соответствии со Статьей 14, Сторона, предъявившая претензию, вправе передать Спор на разрешение суда в соответствии с пунктом (a) настоящей Статьи.

20. Обстоятельства непреодолимой силы

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

21. Антикоррупционная оговорка

- (a) Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов.
- (b) Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.
- (c) Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).
- (d) В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов (a) – (c) настоящей Статьи соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов (a) – (c) настоящей Статьи другой Стороной, её работниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, незаконное вознаграждение, злоупотребление полномочиями, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем. После получения письменного уведомления Сторона, в адрес которой оно направлено, направляет подтверждение, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения письменного уведомления.

22. Подписание

Настоящий Договор подписывается Сторонами в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

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

Приложение 1 Термины и определения

1. Термины и определения	
Базовая Модель	означает финансовую модель движения денежных средств по Проекту, предоставленную Заемщиком.
Бюджет Проекта	означает документ, содержащий совокупные затраты и детализированный по статьям перечень затрат в стоимостном выражении, согласованный с Кредитором по форме и содержанию, предоставленный Заемщиком, включающий в себя как затраты, понесенные до даты настоящего Договора, так и затраты, необходимые для реализации Проекта до планируемой даты окончания Инвестиционной Фазы, в том числе указанные в разделе 2.4 «Бюджет Проекта» Приложения 2.
Базовая Ставка	означает: (а) в Период Льготного Кредитования – Льготную Базовую Ставку, указанную в разделе 3.1 «Процентная ставка (ПС)» Приложения 2; (б) при прекращении Периода Льготного Кредитования – Стандартную Базовую Ставку, указанную в разделе 3.1 «Процентная ставка (ПС)» Приложения 2.
Вексель Заемщика	означает любой простой вексель, выпущенный Заемщиком.
Возобновляемый Лимит	имеет значение, указанное в разделе 5.2 «Возобновляемый Лимит» Приложения 2.
Выписка из Реестра	означает каждую из следующих выписок из Реестра, предоставленных Заемщиком в отношении Земельного Участка и/или Объекта: - № КУВИ-001/2022-18107324 от 09.02.2022 г. в отношении Земельного участка; - № КУВИ-001/2022-18107310 от 09.02.2022 г. в отношении Объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 52:25:0010715:1257
Генеральный Подрядчик	означает любое из перечисленных ниже юридических лиц: (а) лицо, указанное в качестве Генерального Подрядчика в разделе 1.11 «Генеральный Подрядчик» Приложения 2 (при наличии); или (б) в случае заключения договоров подряда с различными подрядчиками вместо договора(-ов) генерального подряда с единым Генеральным Подрядчиком, – каждый из подрядчиков по каждому договору подряда, указанному в п. (б) определения «Договор Генерального Подряда»; или (с) любое иное юридическое лицо, согласованное между Кредитором и Заемщиком, в том числе в случае замены Генерального Подрядчика.
Группа Заемщика	означает компании, указанные в разделе 1.3 «Группа Заемщика» Приложения 2.
Дата Ввода в Эксплуатацию	означает каждую дату, указанную в разрешении на ввод Объекта (или каждого из объектов капитального строительства в составе Объекта) в эксплуатацию, выданном Заемщику в соответствии со статьями 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
Дата Выборки	означает каждую дату, в которую Кредитор осуществляет перевод Кредита или его части, указанной в Заявке на Выборку, на ОБС и/или расчетный счет Заемщика в соответствии с условиями раздела 2.5 «Цели Кредита» Приложения 2.
Дата Раскрытия Счетов Эскроу	означает каждую дату, наступающую не позднее 10 (десять) Рабочих Дней после любого из Оснований для Раскрытия Счетов Эскроу, в которую Кредитор, действуя в качестве эскроу-агента, перечислил средства со Счетов Эскроу в порядке, предусмотренном Законом о Долевом Строительстве и Договорами Счета Эскроу.
Договор Аренды	означает договор(ы) прав аренды в отношении Земельного Участка, указанный(е) в разделе 1.7 «Право Заемщика на Земельный Участок» Приложения 2.
Договор Банковского Счета	означает договор отдельного банковского счета, заключаемый между Заемщиком и Банком по форме, утвержденной Банком, предметом которого является открытие Банком Заемщику целевого отдельного (обособленного) счета и осуществление его расчетного обслуживания в целях банковского сопровождения Проекта.
Договор Генерального Подряда	имеет значение, указанное в разделе 1.11.1 «Договор Генерального Подряда» Приложения 2.
Договор ДБО	означает договор дистанционного банковского обслуживания корпоративных клиентов в Банке с использованием системы «Банк ДОМ. РФ Бизнес Онлайн», заключаемый с Заемщиком, по форме Банка.
Договор Долевого Участия	означает любой договор об участии в долевом строительстве, заключенный между Заемщиком в качестве застройщика и Участником Долевого Строительства в соответствии с требованиями Закона о Долевом Строительстве, на основании которого происходит отчуждение прав на Площади Объекта.

Договор Продажи	Купли-	означает любой договор купли-продажи, заключенный между Заемщиком в качестве продавца и третьим лицом в качестве покупателя, в соответствии с которым происходит отчуждение Площадей Объекта.
Договор о Банковском Сопровождении		означает договор о банковском сопровождении, заключаемый между Заемщиком и Кредитором по форме, утвержденной Банком, и предусматривающий оказание Банком услуг по банковскому сопровождению Проекта, включающему в себя, в том числе, контроль целевого расходования денежных средств с ОБС и контроль за соблюдением Заемщиком режима использования ОБС.
Договор Безакцептным Списанием	о	означает каждый договор между Заемщиком и Банком и между каждым из Поручителей, являющихся юридическим лицом, и Банком в отношении права Кредитора на списание средств (с заранее данным акцептом) со всех счетов Заемщика и каждого такого Поручителя, открытых в Банке.
Договор об Отчуждении		означает любой: (а) Договор Купли-Продажи; (б) Договор Долевого Участия; (с) иной договор, в каждом случае в соответствии с которым происходит отчуждение прав на Площади Объекта.
Договор Обеспечению	по	означает договоры, указанные в Таблице 2 Приложения 2, а также любой другой документ, который Кредитор и Заемщик письменно согласились считать Договором по Обеспечению и любой другой договор, заключенный между Банком и Заемщиком (или иным лицом) для обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору.
Договор с Техническим Заказчиком		означает договор на выполнение функций технического заказчика в связи со строительством Объекта, по форме и содержанию приемлемый для Кредитора, заключенный с Техническим Заказчиком.
Договор Счета Эскроу		означает любой договор счета эскроу между Кредитором в качестве эскроу-агента, Заемщиком в качестве бенефициара и Участником Долевого Строительства в качестве депонента, который заключается в связи с заключением Договора Долевого Участия.
Договор Займа	Целевого	означает любой договор займа между Заемщиком в качестве заемщика и третьим лицом в качестве займодавца, в соответствии с которым Заемщику предоставляется Целевой Заем.
Должник		означает каждого Поручителя, Заемщика, каждого Залогодателя, а также любое лицо, предоставившее обеспечение по Договору
Доступный Кредитования	Лимит	означает Лимит Кредитования за вычетом: (а) суммы денежных средств, уже предоставленных Заемщику Кредитором в соответствии с Договором; (б) суммы, подлежащей предоставлению Кредитором в соответствии с поданными Заявками на Выборку.
ЕИСЖС		означает Единую информационную систему жилищного строительства, указанную в статье 23.3 Закона о Долевом Строительстве.
Закон о Банкротстве		означает Федеральный закон Российской Федерации № 127-ФЗ от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)».
Закон о Долевом Строительстве		означает Федеральный закон Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
Закон о Кредитных Историях		означает Федеральный закон Российской Федерации № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях».
Залогодатель		означает каждое физическое / юридическое лицо, заключившее с Кредитором договор залога, по которому оно выступает в качестве залогодателя, а Кредитор – в качестве залогодержателя, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору.
Заявка на Выборку		означает: (а) заявку Заемщика на выборку Кредита, составленную по форме Приложения 3; и/или (б) каждый расчетный документ (платежное поручение) Заемщика в виде Электронного Документа или на бумажном носителе за подписью уполномоченного лица Заемщика, в котором указано назначение платежа, соответствующее Цели Кредита и на основании которого Банком будет осуществляться перевод суммы Кредита с Обособленного Банковского

	Счета Заемщика и/или с расчетного счета Заемщика на счета его контрагентов.
Земельный Участок	означает земельный(е) участок(ки), указанный(е) в разделе 1.6 «Земельный Участок» Приложения 2, на котором(ых) будет построен Объект.
Инвестиционная Фаза	означает период с даты заключения Договора и заканчивающийся в Дату Раскрытия Счетов Эскроу (включительно) для Объекта (или последнего из объектов капитального строительства в составе Объекта, в отношении которых открыты Счета Эскроу). При этом, если по состоянию на Дату Ввода в Эксплуатацию последнего объекта капитального строительства в составе Объекта, в отношении которого должны были быть открыты Счета Эскроу, отсутствуют открытые Счета Эскроу и/или на всех Счетах Эскроу в отношении Объекта отсутствуют денежные средства, Инвестиционная Фаза заканчивается через 10 (десять) Рабочих Дней с Даты Ввода в Эксплуатацию Объекта (или последнего объекта капитального строительства в составе Объекта).
Контролирующее Лицо	означает любое лицо, обладающее Контролем в отношении кого-либо из Должников.
Контроль	означает право (в силу прямого или косвенного (через подконтрольных лиц) владения акциями (долями участия), по доверенности, на основании договора, в рамках агентских взаимоотношений или каким-либо иным образом): (а) подавать или контролировать подачу более чем половины максимального количества голосов, которые могут быть поданы на общем собрании акционеров (общем собрании участников) соответствующего лица; или (b) назначать (избирать) или отстранять от должности единоличного исполнительного органа, большинство состава коллегиального органа управления соответствующего лица; или (с) отдавать распоряжения относительно операционной и финансовой деятельности соответствующего лица, которым обязаны следовать члены коллегиального органа управления или иные руководители соответствующего лица.
Коэффициент Покрытия Кредита (LLCR)	означает рассчитанный по Базовой Модели коэффициент покрытия долга денежными потоками Проекта по следующей формуле: $LLCR = \frac{ОДП}{КБ + КБ\%}, \text{ где:}$ ОДП – операционный денежный поток, рассчитанный как разность между прогнозными денежными поступлениями от продажи Площадей Объекта и прогнозными денежными оттоками Застройщика после даты окончания Инвестиционной Фазы, не финансируемые за счет Кредита; КБ – Лимит Кредитования; КБ% – прогнозный объем Начисленных Процентов и Капитализированных Процентов по Договору
Кредит	означает денежные средства в пределах Лимита Кредитования, предоставляемые Кредитором в кредит Заемщику на условиях Договора
Лимит Кредитования	означает максимальную сумму денежных средств, которая может быть получена Заемщиком на условиях Договора, указанную в Статье 2 и Приложении 2.
Максимальный Размер Требований	означает размер требований к любому Должнику в сумме, указанной в разделе 7.3 «Максимальный Размер Требований» Приложения 2, или эквивалент этой суммы в иной валюте по курсу Центрального Банка (Банка России).
Максимальный Размер Авансов	означает максимальный размер авансов, указанный в разделе 7.5 «Максимальный Размер Авансов» Приложения 2.
Комиссия	означает межведомственную комиссию по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства в соответствии с Правилами.
Надлежащим Образом Заверенные Копии	означает: (а) нотариально удостоверенные копии документов (в случае документов юридического лица, учрежденного за пределами Российской Федерации, с проставлением апостиля и нотариально удостоверенным переводом на русский язык); или (b) копии документов какого-либо Должника при условии, что такой Должник учрежден на территории Российской Федерации, заверенные: (i) единоличным исполнительным органом соответствующего Должника;

	(ii) иным уполномоченным лицом соответствующего Должника при условии предоставления Кредитору документов, подтверждающих полномочия такого лица на заверение копий, (далее совместно – «Подписант»), выполненные в виде не прошитого документа, содержащие на каждой странице надпись «копия верна», подпись Подписанта, его должность, расшифровку подписи, дату заверения и оттиск печати Должника, либо выполненные в виде прошитого документа, каждая страница которого пронумерована, на сшиве которого содержится вся информация, предусмотренная для каждой страницы копии, выполненной в виде не прошитого документа, и информация о количестве листов в копии, или (с) Электронные Образы Документов Заемщика, направленные по Системе ДБО, в порядке, установленном Договором ДБО; или (d) Электронные Образы Документов какого-либо Должника, не являющегося стороной Договора, при условии, что такой Должник учрежден на территории Российской Федерации, направленные по Системе ДБО, в порядке, установленном Договором ДБО, заключаемым с таким Должником, по форме Банка; или (е) Электронные Образы Документов какого-либо Должника, заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью Должника.
Неисполнение Обязательств	означает: (а) Случай Неисполнения; или (b) событие или обстоятельство, которое по (1) истечении какого-либо установленного настоящим Договором срока для устранения какого-либо нарушения, (2) направлении какого-либо уведомления, или (3) принятии соответствующего решения по Финансовым Документам, станет Случаем Неисполнения.
Непогашенный Кредит	означает, на каждый момент времени, денежные средства, выданные Заемщику в кредит в соответствии с Договором и не возвращенные Кредитору.
НДС	означает налог на добавленную стоимость.
Обособленный Банковский Счет (ОБС)	означает: (а) каждый отдельный банковский счет в валюте Российской Федерации/иностранной валюте, режим использования которого обеспечивает выполнение Банком банковского сопровождения Проекта, открываемый в Банке Заемщику в соответствии с Договором о Банковском Сопровождении и Договором Банковского Счета, и/или (b) каждый отдельный банковский счет в валюте Российской Федерации/иностранной валюте, режим использования которого обеспечивает выполнение Банком банковского сопровождения Проекта, открываемый в Банке каждому Участнику Строительства.
Объект	означает объект, указанный в разделе 1.5 «Объект» Приложения 2.
Обременение	означает ипотеку, залог, право удержания, заклад, уступку, право списания средств со счета с заранее данным акцептом плательщика или аналогичное право списания или иное обременение, созданное в целях обеспечения исполнения обязательств любого лица, либо любое иное соглашение, заключаемое в целях обеспечения исполнения обязательств.
Основания Раскрытия Эскроу для Счетов	означает наступление любого из следующих событий: (а) предоставление Заемщиком Кредитору нотариально заверенной копии разрешения на ввод объекта капитального строительства в составе Объекта в эксплуатацию и иных документов, предусмотренных в Договорах Счета Эскроу в качестве оснований для перечисления Заемщику средств со Счетов Эскроу; и/или (b) предоставление Заемщиком Кредитору информации (в форме, определенной Договором Счета Эскроу) о размещении в ЕИСЖС разрешения на ввод объекта капитального строительства в составе Объекта в эксплуатацию и иных документов, предусмотренных в Договорах Счета Эскроу в качестве оснований для перечисления Заемщику средств со Счетов Эскроу.
Основания Прекращения Периода	означают любое из нижеуказанных обстоятельств: (а) использование Заемщиком Кредита не в соответствии с Целями Кредита; или

Льготного Кредитования	(b) заключение Сторонами соглашения о внесении изменений в условия Договора, влекущих несоответствие Договора требованиям, изложенным в Правилах; или
	(c) получение Кредитором в установленном Правилами порядке отказа в осуществлении выплаты недополученных доходов по Договору; или
	(d) неисполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных п. (a) и (b) Статьи 11.28 Договора, а также пп. (b) п. 3 Приложения 8; или
	(e) наступление Даты Ввода в Эксплуатацию в отношении всех объектов недвижимости, входящих в состав Объекта; или
	(f) недостаток бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, за счет которых осуществляется финансовое обеспечение предоставления субсидий из федерального бюджета в соответствии с Правилами; или
	(g) отмена (прекращение срока действия) Правил; или
	(h) направление Кредитором уведомления Заемщику о несоответствии Заемщика требованиям Правил.
Период Выборки	имеет значение, указанное в Статье 2 и разделе 2.3 «Период Выборки» Приложения 2.
Период Льготного Кредитования	означает период, в который к Договору применяются Правила. Период Льготного Кредитования начинается с даты заключения Договора и заканчивается в наиболее раннюю из дат: (a) дату фактического полного погашения всей задолженности по Договору; либо (b) дату, предшествующую первому календарному дню Процентного Периода, в котором возникло Основание Прекращения Периода Льготного Кредитования (за исключением наступления Даты Ввода в Эксплуатацию в отношении всех объектов недвижимости, входящих в состав Объекта). Если Основанием Прекращения Периода Льготного Кредитования является наступление Даты Ввода в Эксплуатацию в отношении всех объектов недвижимости, входящих в состав Объекта, то Период Льготного Кредитования заканчивается в наиболее раннюю из дат: (a) дату фактического полного погашения всей задолженности по Договору; либо (b) дату, в которую Дата Ввода в Эксплуатацию наступит в отношении всех объектов недвижимости, входящих в состав Объекта. Банк в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты публикации нормативного правового акта, изменяющего Правила, вправе по своему усмотрению прекратить Период Льготного Кредитования с даты, с которой указанные изменения распространяют свое действие на взаимоотношения субъектов Правил. О прекращении Периода Льготного Кредитования Банк уведомляет Заемщика по правилам Статьи 14 в указанный срок.
Площади Объекта	означает жилые помещения, нежилые помещения и машино-места, находящиеся в Объекте (либо при наличии нескольких строящихся Объектов, корпусов, очередей – в каждом Объекте, корпусе, очереди), за исключением: площадей, указанных в разделе 1.9 «Площади Объекта» Приложения 2.
Поручитель	означает каждое лицо, заключившее с Кредитором Поручительство и/или договор независимой гарантии в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору.
Поручительство	означает регулируемый правом Российской Федерации договор поручительства между Поручителем в качестве поручителя и Кредитором в качестве кредитора.
Правила	означают Правила возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 г. № 629 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 31.03.2022 г. № 534 или в любой другой действующей редакции).
Проект	означает строительство на Земельном Участке Объекта(-ов) в соответствии с проектной документацией и Разрешением на Строительство и продажу Площадей Объекта.
Рабочий День	означает любой день за исключением нерабочих (праздничных) дней в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Разрешение на Строительство	на означает каждое разрешение на строительство, указанное в разделе 1.8 «Разрешение на Строительство» Приложения 2, или каждое разрешение на

	строительство, которое будет получено Заемщиком на строительство Объекта в рамках реализации Проекта.
Разрешенные Операции	означает операции по списанию денежных средств с ОБС Заемщика для их зачисления на иные счета, не являющиеся отдельными банковскими счетами, открытые в Банке или в иных кредитных организациях, в целях, указанных в Договоре о Банковском Сопровождении.
Реестр	означает Единый государственный реестр недвижимости.
РСБУ	означает российские стандарты бухгалтерского учета.
Сводно-Сметный Расчет (ССР)	означает документ, который объединяет все затраты по строительству (созданию) Объекта и определяет сметный лимит средств, необходимых для полного завершения строительства Объекта, предусмотренного Проектом.
Система ДБО	означает систему электронного документооборота «Банк ДОМ. РФ Бизнес Онлайн» предоставляющую Заемщику возможность по удаленному управлению банковскими счетами, приема и передачи электронных документов между Банком и Заемщиком через сеть Интернет посредством браузера.
Собственные Средства	означает сумму собственного участия Застройщика (полученную Заемщиком в том числе посредством предоставления ему Целевых Займов) в Проекте, состоящую из:
	(a) средств, направленных Заемщиком на финансирование затрат в рамках Бюджета Проекта; и
	(b) Иных средств, указанных в разделе 2.6 «Минимальный Размер Собственных Средств» Приложения 2.
Специальная Ставка	означает: (a) Специальную Ставку, указанную в разделе 3.1 «Процентная ставка (ПС)» Приложения 2, если в Приложении 2 значение Специальной Ставки не меняется после прекращения Периода Льготного Кредитования; (b) если в разделе 3.1 «Процентная ставка (ПС)» Приложения 2 установлены разные значения Специальной Ставки в течение Периода Льготного Кредитования и после его прекращения: (i) в Период Льготного Кредитования – Льготную Специальную Ставку, указанную в разделе 3.1 «Процентная ставка (ПС)» Приложения 2; (ii) после прекращения Периода Льготного Кредитования – Стандартную Специальную Ставку, указанную в разделе 3.1 «Процентная ставка (ПС)» Приложения 2.
Средневзвешенная Процентная Ставка	имеет значение, указанное в разделе 3.1 «Процентная ставка (ПС)» Приложения 2.
СРО	означает саморегулируемую организацию в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.
Сторона	означает сторону Договора.
Существенное Неблагоприятное Воздействие	означает существенное событие или обстоятельство, которое, по мнению Кредитора, может оказать негативное влияние на:
	(a) хозяйственную деятельность, имущество, финансовое состояние или экономические перспективы любого Должника;
	(b) способность Должника исполнять свои обязательства по любому Финансовому Документу;
	(c) действительность или очередность обеспечения, которое предоставлено или должно быть предоставлено по любому Финансовому Документу, или возможность обращения взыскания на него; или
	(d) действительность какого-либо Финансового Документа, возможность осуществления прав Кредитора, предусмотренных каждым соответствующим Финансовым Документом, очередность обеспечения, которое создано или должно быть создано в соответствии с любым Финансовым Документом.
Существующие Обязательства	означает договоры, а также иные обязательства, которые должны быть погашены Заемщиком с использованием суммы Кредита и указаны в разделе 2.5.1 «Существующие Обязательства» Приложения 2.
Счет Эскроу	означает любой счет эскроу, открытый на основании Договора Счета Эскроу.
Технический Заказчик	означает лицо, указанное в разделе 1.12 «Технический Заказчик» Приложения 2, а также любое иное юридическое лицо, согласованное между Кредитором и Заемщиком.

Технический Сбой	означает:
	(а) существенный сбой в тех платежных системах или системах связи, или на тех финансовых рынках, функционирование которых в каждом случае необходимо для осуществления платежей (или иных операций, подлежащих исполнению) в соответствии со сделками, предусмотренными Финансовыми Документами, произошедший по причинам, не зависящим ни от одной из Сторон; или
	(b) наступление любого иного события, которое влечет за собой сбой (технического или системного характера) в кассовых или расчетных операциях любой Стороны, не позволяющий этой или любой другой Стороне:
	(i) выполнять свои платежные обязательства по Финансовым Документам; или (ii) связываться с другими Сторонами по Финансовым Документам, и которое не было вызвано Стороной, операции которой подверглись сбою, и наступило по причинам, не зависящим от такой Стороны.
Трехстороннее Соглашение	означает дополнительное соглашение к договорам займа между Заемщиком, займодавцами по таким договорам займа и Кредитором, согласно которому сроки возврата соответствующего займа и совершения иных платежей, включая уплату всей суммы начисленных процентов, по такому займу должны наступать не ранее чем через 6 (шесть) месяцев с Даты Окончательного Погашения и содержать условие первоочередного погашения задолженности по Договору перед Кредитором в случае банкротства Заемщика.
УК РФ	означает Уголовный кодекс Российской Федерации.
Участник Долевого Строительства	означает граждан и/или юридических лиц, средства которых привлекаются Заемщиком для долевого строительства Объекта.
Участники Строительства	означает Технического Заказчика, Генерального Подрядчика, каждого субподрядчика, иного контрагента, участвующего в реализации Проекта.
Финансовый Документ	означает:
	(а) настоящий Договор;
	(b) каждый Договор по Обеспечению;
	(c) каждую Заявку на Выборку;
	(d) Договоры Целевого Займа; или
	(e) каждый Вексель Заемщика; или
	(f) любой другой документ, который Кредитор и Заемщик письменно согласились считать Финансовым Документом.
Финансовая Задолженность	означает любую задолженность, образовавшуюся в результате:
	(а) получения денежных средств в виде займа или кредита;
	(b) получения товарного кредита, коммерческого кредита сроком более чем на 30 (тридцать) календарных дней или выставления непокрытого аккредитива;
	(c) выпуска облигаций, векселей и любых иных долговых инструментов;
	(d) заключения договора финансового лизинга;
	(e) продажи дебиторской задолженности (за исключением любой дебиторской задолженности, отчуждаемой без права регресса);
	(f) совершения сделок с производными финансовыми инструментами;
	(g) совершения сделок РЕПО или любой иной сделки, которая в экономическом смысле (или в соответствии с применимыми правилами / стандартами бухгалтерского учета) является заимствованием;
	(h) принятия на себя обязательств по возмещению убытков или расходов, понесенных третьими лицами;
	(i) совершения сделок, предусматривающих принятие на себя обязательства по поручительству или гарантии в отношении исполнения каких-либо обязательств третьими лицами или по возмещению гаранту или поручителю сумм платежа по независимой гарантии или поручительству, государственной или муниципальной гарантии;
	(j) любой сделки, если экономическим эффектом такой сделки является привлечение заемных средств, или если в результате такой сделки привлечены средства, которые по иным основаниям относятся к

	заимствованиям в соответствии с применимыми правилами / стандартами бухгалтерского учета.
Целевые Займы	означает займы, предоставленные Заемщику для оплаты каких-либо расходов по Проекту и/или для погашения какой-либо задолженности Заемщика перед Кредитором по настоящему Договору.
Электронный Документ	означает документ, подписанный электронной подписью и направленный по Системе ДБО в порядке, установленном Договором ДБО.
Электронный Документ Образ	означает документ на бумажном носителе, преобразованный в электронную форму путем сканирования с сохранением его реквизитов.
2. Толкование	
В настоящем Договоре, если иное не следует из контекста:	
	(a) ссылка на Кредитора, Должника, Заемщика или Сторону подразумевает также ссылку на их правопреемников в силу закона или настоящего Договора;
	(b) под документом «в согласованной форме» понимается документ, согласованный в письменном виде Кредитором и Заемщиком, или документ, составленный по форме, приемлемой для Кредитора;
	(c) активы включают в себя существующее или будущее имущество, доходы и права любого характера;
	(d) ссылка на Финансовый Документ или иной договор, документ или финансовый инструмент подразумевает такой Финансовый Документ или иной договор, документ или финансовый инструмент со всеми внесенными в него в любой момент времени изменениями и дополнениями;
	(e) лицо включает в себя любое физическое лицо, юридическое лицо, паевой фонд, государственный орган, правительство или государство;
	(f) Статья, пункт или Приложение означает ссылку на статью или пункт настоящего Договора или приложение к нему; и
	(g) указание времени дня означает московское время, если иное специально не указано в Договоре

Приложение 2 Специальные условия

1. Стороны / Проект		
1.1.	Банк / Кредитор	АО «Банк ДОМ.РФ».
1.2.	Застройщик / Заемщик	ООО «Специализированный застройщик «АСР Девелопмент» (ИНН 5260478060)
1.3.	Группа Заемщика	Согласно Таблице 1 настоящего Приложения
1.4.	Проект	Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, пересечение улицы Зеленая и бульвара Мира, земельный участок №1, общей площадью 8 062,64 кв.м., на Земельном Участке в соответствии с проектной документацией и Разрешением на Строительство или иными разрешениями, выданными взамен указанного, и продажа Площадей Объекта.
1.5.	Объект	Застройка группы жилых домов по ул. Зеленая, бульвар Мира в г. Кстово. Жилой дом №3.
1.6.	Земельный Участок	Земельный участок площадью 6036 +/- 27 кв. м., с кадастровым номером 52:25:0010715:1127, расположенный по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, пересечение улицы Зеленая и бульвара Мира, земельный участок №1.
1.6.1.	Объекты недвижимости, расположенные на Земельном Участке	1) Объект незавершенного строительства 8062.6 кв. м., с кадастровым номером 52:25:0010715:1257, расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, г. Кстово, 6-р Нефтепереработчиков, д. 15; 2) Объект недвижимости с кадастровым номером 52:25:0000000:2122 – сооружение коммунального хозяйства (теплотрасса); 3) Объект недвижимости с кадастровым номером 52:25:0010715:1280 - сооружение коммунального хозяйства (сети водоснабжения).
1.7.	Право Заемщика на Земельный Участок	Право аренды Документы-основания: 1. Договор аренды земельного участка № 25-74 с от 27.12.2019 г. между ООО «Новая строительная компания» (ИНН 5250058771) в качестве арендатора и Министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области в качестве арендодателя; 2. Соглашение от 29.06.2021 г. о передаче прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 27.12.2019 г. №25-74 с, заключенное между ООО «Новая строительная компания» (Арендатор) и Застройщиком (Новый арендатор); 3. Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства от 09.06.2021, заключенный между ООО «Новая строительная компания» и Застройщиком в отношении объекта с кадастровым номером: 52:25:0010715:1257.
1.8.	Разрешение на Строительство	Разрешение на строительство №52-ру 52526101-426-2016 от 19.12.2016 г., выданное Заемщику Администрацией города Кстово Кстовского района Нижегородской области, или иные разрешения на строительство, выданные взамен указанного.
1.9.	Площади Объекта	Жилые помещения и нежилые помещения, расположенные в Объекте.
1.9.1.	Параметры Объекта	Параметры Объекта: • жилые Площади Объекта 5 910,83 кв.м., • нежилые Площади Объекта 1 115,4 кв.м.
1.10.	Плановая Дата Ввода в Эксплуатацию	31.03.2024 г.
1.11.	Генеральный Подрядчик	ООО «Альфа» (ИНН 5262339456)
1.11.1.	Договор Генерального Подряда	Не менее 70% (Семьдесят процентов) от стоимости главы 2 ССР.
1.12.	Технический Заказчик	Функции Технического Заказчика выполняет Заемщик.
2. Основные условия финансирования		
2.1.	Тип продукта	Невозобновляемая кредитная линия
2.2.	Лимит Кредитования	Не более 454 231 027,00 (Четыреста пятьдесят четыре миллиона двести тридцать одна тысяча двадцать семь 00/100) рублей.
2.3.	Период Выборки	С даты подписания Договора до 27.09.2024 г. (включительно), либо по дату окончания Инвестиционной Фазы (в зависимости от того, какая из двух дат наступит раньше).
2.4.	Бюджет Проекта	Означает документ, согласованный с Кредитором по форме и содержанию, предоставленный Заемщиком, включающий в себя как затраты, понесенные до даты настоящего Договора, так и затраты, необходимые для реализации Проекта до планируемой даты окончания Инвестиционной Фазы, в том числе:

		(a) строительно-монтажные работы в т.ч.: (i) приобретение строительных материалов; (ii) выполнение строительно-монтажных работ; (iii) оплата услуг по ведению технического и авторского надзора; (iv) оплата услуг Технического заказчика и/или Генерального подрядчика; (v) строительство сетей инженерно-технического обеспечения в границах принадлежащего Заемщику Земельного Участка; (b) подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; (c) благоустройство Проекта; (d) резерв на непредвиденные работы в рамках реализации Проекта (в размере, согласованном с Банком и подлежащий включению в Бюджет Проекта); (e) арендная плата за Земельный Участок; (f) иные расходы Заемщика до даты ввода Объекта в эксплуатацию, связанные с реализацией Проекта, согласованные с Банком, сумма которых не может превышать 10% (Десять процентов) от Лимита Кредитования; (g) подготовка и экспертиза проектно-сметной документации. В Бюджет Проекта не входят: (a) проценты, Сумма Вознаграждения, комиссии за банковское сопровождение и иные платежи по Финансовым Документам; (b) налог на прибыль или налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения; (c) плата за снятие установленного в соответствии с п. 3 ст. 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на Земельном Участке, принадлежащем Заемщику.			
2.5.	Цели Кредита	Цель 1: Оплата расходов в рамках Бюджета Проекта по дату окончания Инвестиционной Фазы. Выдача Кредита осуществляется на ОБС.			
2.5.1.	Существующие Обязательства	-			
2.6.	Минимальный Размер Собственных Средств	74 738 000,00 (Семьдесят четыре миллиона семьсот тридцать восемь тысяч 00/100) рублей.			
2.7.	Минимальный Коэффициент Покрытия Кредита	1,20х			
2.8.	Минимальная Цена Реализации	(a) 90 320 (Девяносто тысяч триста двадцать) рублей за 1 м² для жилых помещений; (b) 64 360 (Шестьдесят четыре тысячи триста шестьдесят) рублей за 1 м² для нежилых помещений. Заемщик обязуется обеспечить, чтобы стоимость реализации Площадей Объекта каждого типа (на основании любого Договора об Отчуждении) составляла не менее соответствующей Минимальной Цены Реализации.			
3. Процентная ставка и комиссии					
3.1.	Процентная ставка (ПС)	1. С даты, следующей за первой Датой Выборки, по дату окончания Инвестиционной Фазы включительно процентная ставка для непогашенного Кредита определяется ежедневно по формуле (по тексту – «Средневзвешенная Процентная Ставка») в процентах годовых: • Если $CЗ > Э$, то $ПС = (Э*СС + (CЗ - Э)*БС)/CЗ$ • Если $Э \geq CЗ$, то $ПС = (CЗ*СС - (Э - CЗ)*Д)/CЗ$, но в любом случае не менее 0,01% (одной сотой доли процента) годовых, где: CЗ – остаток непогашенного Кредита по состоянию на начало каждого календарного дня; Э – сумма денежных средств на всех Счетах Эскроу, открытых в рамках Проекта в Банке, по состоянию на начало каждого календарного дня; ПС – Средневзвешенная Процентная Ставка; БС – Базовая Ставка; СС – Специальная Ставка; Д – Депозитная Ставка. 2. После даты окончания Инвестиционной Фазы процентной ставкой для непогашенного Кредита является Базовая Ставка. Ставка капитализации в период с даты, следующей за первой Датой Выборки по Договору, по дату окончания Инвестиционной Фазы – Базовая Ставка. <table border="1"> <tr> <td>БС – базовая ставка (по тексту –</td> <td>Льготная Базовая Ставка (по тексту – «Льготная Базовая</td> <td>Фиксированная 10,0% (Десять процентов) годовых</td> </tr> </table>	БС – базовая ставка (по тексту –	Льготная Базовая Ставка (по тексту – «Льготная Базовая	Фиксированная 10,0% (Десять процентов) годовых
БС – базовая ставка (по тексту –	Льготная Базовая Ставка (по тексту – «Льготная Базовая	Фиксированная 10,0% (Десять процентов) годовых			

		«Базовая Ставка»), которая означает Льготную Базовую Ставку и Стандартную Базовую Ставку (с учетом периода, в течение которого они применяются)	Ставка»), применяется в Период Льготного Кредитования	Фиксированная 16,1% (Шестнадцать целых одна десятая процентов) годовых				
		СС – специальная ставка (по тексту – «Специальная Ставка»)	4,0% (Четыре целых процентов) годовых					
		Д (Депозитная ставка)	Ставка рассчитываемая ежедневно как ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации (Банка России) на дату расчета минус 2,00% (два процента) годовых, но не более 6,50% (шесть целых пять десятых процентов) годовых					
3.2.	Плата за поддержание Лимита Кредитования	Плата за поддержание Лимита Кредитования: 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от Лимита Кредитования, уплачивается одновременно до первой Даты Выборки.						
3.3.	Прочие комиссии	-						
3.4.	Плата за Досрочное Погашение	4,0% (четыре процента) от суммы Лимита Кредитования.						
4. Порядок погашения								
4.1.	Сумма Обязательного Погашения	Сумма, равная 90% (Девяносто процентов) от суммы, размещенной на Счетах Эскроу, в отношении которых наступили Основания для Раскрытия Счетов Эскроу, по состоянию на начало дня, являющегося Датой Раскрытия Счетов Эскроу.						
4.2.	Сумма Регулярного Платежа	Произведение фактической цены реализации для соответствующего типа Площадей Объекта * количество проданных Площадей Объекта соответствующего типа (в квадратных метрах для жилых и нежилых помещений и в штуках для машино-мест) по какому-либо Договору об Отчуждении * 90% (Девяносто процентов), но не менее суммы, рассчитанной как произведение Минимальной Цены Реализации для соответствующего типа Площадей Объекта * количество проданных Площадей Объекта соответствующего типа (в квадратных метрах для жилых и нежилых помещений и в штуках для машино-мест) по соответствующему Договору об Отчуждении * 90% (Девяносто процентов).						
4.3.	График Погашения	<table><tr><td>27.09.2024 г.</td><td>271 131 000 (Двести семьдесят один миллион сто тридцать одна тысяча) рублей</td></tr><tr><td>Дата Окончательного Погашения</td><td>100% непогашенного Кредита</td></tr></table> В случае досрочного возврата непогашенного Кредита ранее дат, установленных Графиком Погашения, суммы погашения засчитываются в счет ближайших по сроку платежей, предусмотренных в Графике Погашения.			27.09.2024 г.	271 131 000 (Двести семьдесят один миллион сто тридцать одна тысяча) рублей	Дата Окончательного Погашения	100% непогашенного Кредита
27.09.2024 г.	271 131 000 (Двести семьдесят один миллион сто тридцать одна тысяча) рублей							
Дата Окончательного Погашения	100% непогашенного Кредита							
4.4.	Дата Окончательного Погашения	30.06.2025 г.						
4.5.	Возврат задолженности Счета Эскроу	–	В соответствии со ст. 7.2 Договора.					
4.6.	Возврат задолженности Договоры Отчуждении	– об	В соответствии со ст. 7.3 Договора.					
5. Обеспечение исполнения обязательств								
5.1.	Договор по Обеспечению	Согласно Таблице 2 настоящего Приложения						
5.2.	Возобновляемый Лимит	Доля Лимита Кредитования расчета Возобновляемого Лимита в п. (е) ст. 11.12 Договора – 7,5% (семь целых пять десятых процента) от Лимита Кредитования.						
6. Заверения об обстоятельствах								
6.1.	Типовые заверения об обстоятельствах	Согласно Статье 10 и Приложению 6 к Договору.						

7. Обязательства Заемщика		
7.1.	Обязательства по предоставлению информации	Согласно Статье 11.1 Договора.
7.2.	Типовые обязательства	Согласно Статьям 11.2 – 11.28 Договора. 1. Максимальный размер Финансовой Задолженности, который может возникнуть у Заемщика без согласования с Кредитором согласно п. (а) Статьи 11.5 Договора – 300 000,00 (Триста тысяч 00/100) рублей. 2. Срок выполнения обязательств, указанных в п. (а) Статьи 11.6 Договора – не позднее первой Даты Выборки по Договору. 3. Срок выполнения обязательств, указанных в п. (а) Статьи 11.14 Договора – не позднее первой Даты Выборки по Договору. 4. Срок выполнения обязательств, указанных в п. (б) Статьи 11.16 Договора – 45 (сорок пять) Рабочих Дней с Даты Ввода в Эксплуатацию. 5. Срок выполнения обязательств, указанных в п. (а) Статьи 11.17 Договора – не позднее первой Даты Выборки по Договору.
7.3.	Максимальный Размер Требований	Размер требований к любому Должнику в сумме 300 000,00 (Триста тысяч 00/100) рублей или эквивалент этой суммы в иной валюте по курсу Центрального Банка (Банка России).
7.4.	Максимальный размер задолженности по обязательным платежам в бюджет	Максимальный размер задолженности по платежам в бюджет, указываемый в п. (б) Приложения 5 к Договору, – 300 000,00 (Триста тысяч 00/100) рублей.
7.5.	Максимальный Размер Авансов	Максимальный размер авансов, выданных по договорам подряда, включая Договор Генерального Подряда, и по договорам поставки оборудования/материалов и не погашенных суммами подтвержденных Банком актов выполненных работ либо актов приема-передачи оборудования/материалов, который не может превышать: 1. 30% (Тридцать процентов) от цены соответствующего договора – отдельно для каждого договора подряда / договора поставки оборудования/материалов, кроме авансирования по оплате следующих видов работ/услуг/материалов: - оплата лифтового оборудования (статья 2.2.3.1 ССР) - оплата вентиляционного оборудования (статья 2.2.3.8 ССР) - оплата оконных конструкции (статья 2.2.2.6 ССР) - оплата газового оборудования (статья 2.2.3.4 ССР) - оплата технического присоединения к инженерным сетям (статья 2.5 ССР); 2. 20% (Двадцать процентов) от Лимита Кредитования – совокупно для всех договоров подряда, поставки оборудования/материалов; 3. 15% (Пятнадцать процентов) от цены Договора Генерального Подряда – для Договора Генерального Подряда.
7.6.	Ипотека	(а) Заемщик должен обеспечить, чтобы при заключении Договоров об Отчуждении, оплата по которым происходит, либо будет происходить с использованием кредитных средств, покупателя Площадей Объекта самостоятельно, либо предоставив надлежащие полномочия Заемщику, заполняли и направляли Кредитору заявки на получение ипотечного кредита способом, согласованным с Кредитором, в количестве не менее 90% (Девяносто процентов). (б) Заемщик обязуется обеспечить, чтобы на последний Рабочий День каждого календарного квартала доля Кредитора в общем объеме заключенных по Объекту Договоров об Отчуждении с использованием кредитных средств составляла не менее 40% (Сорок процентов).
7.7.	Заключение договора зарплатного проекта	Заемщик и лица, входящие в группу Заемщика, обязаны не позднее 20 (двадцати) Рабочих Дней с даты заключения Договора заключить договор с Кредитором, предусматривающий выдачу банковских карт его сотрудникам и обеспечить перечисление на такие карты заработной платы (и иных выплат) таких сотрудников, с ежемесячным фондом оплаты труда не менее 80% (Восемьдесят процентов) от общего размера фонда оплаты труда Заемщика и лиц, входящих в группу Заемщика.
7.8.	Реклама и использование наименования Кредитора	Заемщик обязан не позднее 90 (девяноста) календарных дней с даты заключения Договора за свой счет разместить на Объекте информацию о Кредиторе, а также использовать логотип, товарный знак и наименование Кредитора во всех рекламных и маркетинговых материалах, связанных с Проектом.
7.9.	Иные обязательства	1. Заемщик обязан в течение 9 месяцев с даты подписания кредитного договора предоставить в Банк оригинал / надлежащим образом заверенную копию технических условий на подключение Объекта к сетям связи. 2. Заемщик обязан в течение 60 календарных дней с даты подписания кредитного договора предоставить в Банк оригинал / надлежащим образом заверенную копию письма Росавиации с указанием следующей информации: – количества и наименования аэродромов, в приаэродромной зоне которых будет

		расположен Объект; – ведомственной принадлежности указанных аэродромов (гражданской авиации, государственной авиации, экспериментальной авиации); – наличии / отсутствии установленных приаэродромных территорий, в пределах полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон указанных аэродромов. 3. Заемщик обязан в течение 60 календарных дней с даты подписания кредитного договора предоставить в Банк оригинал / надлежащим образом заверенную копию согласования строительства Объекта со стороны: – собственника / эксплуатанта аэродрома / уполномоченной организации (в зависимости от ведомственной принадлежности аэродрома). – уполномоченного органа Роспотребнадзора, или; – экспертного заключения, подготовленного в порядке, предусмотренном Приказом Роспотребнадзора от 19.07.2007 N 224, при одновременном предоставлении отказа Роспотребнадзора в выдаче санитарно-эпидемиологического заключения.
8. Отлагательные условия выдачи Кредита и дополнительные условия		
8.1.	Дата Выполнения Отлагательных Условий	30.08.2022 г. – для всех условий, указанных в п. 8.2 «Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки» настоящего Приложения.
8.2.	Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки	Часть 1 Документы, предоставляемые до первой Даты Выборки / условия, выполняемые до первой Даты Выборки Типовые документы / условия: - Документы по сделке: • Оригинал настоящего Договора, надлежащим образом подписанный каждой его стороной. • Оригинал каждого Договора по Обеспечению (кроме залога нереализованных Площадей Объекта) и, в отношении Договора Ипотеки, оригинал Договора Ипотеки со штампом регистрирующего органа. • Оригинал каждого Договора о Безакцептном Списании. • Оригинал Договора о Банковском Сопровождении. - Необходимые корпоративные документы и одобрения по каждому Должнику (учрежденному в соответствии с законодательством Российской Федерации). - Документы, касающиеся окончательного оформления Договоров по Обеспечению (регулируемых законодательством РФ): • Оригинал выписки из Реестра, подтверждающей регистрацию ипотеки в пользу Банка в отношении прав на Земельный Участок; • Оригинал выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, выданной уполномоченным налоговым органом и содержащей сведения о залоге 100% (сто процентов) долей в уставном капитале Заемщика в пользу Банка. Нетиповые документы / условия: - Заемщик выполнил обязательства, указанные в п. (а) ст. 11.6 Договора. - Заемщик предоставил в Банк оригиналы / Надлежащим Образом Заверенные Копии договоров страхования строительно-монтажных работ и гражданской ответственности, соответствующие условиям, указанным в ст. 11.17 Договора, и документов, подтверждающих оплату страховой премии по данным договорам - Отсутствие у Заемщика суммы налоговых недоимок (подтверждаются на основании справки из ИФНС об отсутствии задолженности или о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам и процентам; срок действия – 30 календарных дней, допускается предоставление справок, полученных по электронным каналам связи), совокупная сумма которых превышает сумму задолженности по платежам в бюджет, указанную в п. 7.4 настоящего Приложения. - Предоставление Заемщиком в Банк корпоративных одобрений Договора, соответствующих законодательству Российской Федерации, учредительным документам Заемщика и удовлетворяющих Кредитора по форме и содержанию. - Заключение Заемщиком Договора о Банковском Сопровождении и открытие ОБС в Банке в рамках Кредитной линии. - Предоставление Заемщиком в Банк надлежащим образом заверенных копий документов (соответствующих требованиям Банка), подтверждающих вложение Заемщиком Собственных Средств в Проект в размере не менее указанного в п. 2.6 настоящего Приложения. - Открытие Заемщиком и Поручителями – юр. лицами расчетных счетов в Банке и предоставление своего согласия, а также права на списание без дополнительного распоряжения денежных средств (срочной, просроченной задолженности, процентов и/или иных, предусмотренных Кредитной линией/ Договором Поручительства платежей и неустоек) с расчетных счетов Заемщика и Поручителей – юр. лиц в Банке, а также со всех расчетных счетов, открытых в сторонних банках, в порядке, указанным в ст. 11.19 Договора.

11 Предоставление Заемщиком следующих документов:		
№	Наименование документа	Форма документа
1	Актуализированные на дату выдачи Сводный Сметный Расчет по Объекту по форме Банка, выполненный в рублях, график строительства Объекта и график финансирования строительства Объекта, учитывающий авансовые платежи и платежи по гарантийным удержаниям.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
2	Актуализированные на дату выдачи реестры: договоров, выполненных работ, платежей в рамках Проекта с приложением документов, указанных в этих реестрах (договоры, акты выполненных работ, КС-2, КС-3, платежные поручения и пр.)	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
3	Документы (договоры, акты выполненных работ, акты-сверок/платежные поручения) подтверждающие целевое назначение понесенных затрат согласно представленному перечню оплат.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
4	Актуализированный на дату выдачи акт сверки с Генеральным Подрядчиком.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
5	Предоставление договора, подтверждающего надлежащую передачу прав на проектную документацию, а также иные документы необходимые для реализации Проекта (если необходимо)	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
6	Договоры на технологическое подключение Объекта к инженерным сетям на водоснабжение, водоотведение с достаточными мощностями для реализации рассматриваемого проекта (не менее проектных данных), со стоимостью присоединения в соответствии с величинами затрат данных статей согласованного ССР, учитывающий актуальные сроки оплаты по договорам, а также с указанным сроком подключения Объекта к инженерным сетям, не позднее 1 месяца до планируемого срока ввода Объекта в эксплуатацию.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
7	Технические условия на ливневую канализацию Объекта или иной документ, подтверждающий возможность сброса ливневых стоков на рельеф.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
8	Документы, подтверждающие опыт работы Технического заказчика (договора, акты, РнВ) и Генерального подрядчика (договор ГП, последняя форма КС-3 или КС-11/КС-14), удовлетворяющие Банк.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
9	Договор Генерального подряда, соответствующий требованиям Банка, с соответствующей выпиской СРО (не ниже цены договора).	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
10	Договор на выполнение функций Технического заказчика/Строительного контроля, соответствующий требованиям Банка, с соответствующей выпиской СРО (не ниже цены договора)	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
11	Актуальная выписка из реестра СРО по возмещению вреда с уровнем ответственности не ниже 2-го на Генерального подрядчика или Технического заказчика.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
12	- Документы, подтверждающие отсутствие задолженности по арендной плате и иных платежей, предусмотренных Договором аренды (платежные поручения, акты сверки задолженности, дополнительное соглашение / уведомление, подтверждающие размер арендной платы); - Письмо Арендодателя об отсутствии претензий к Застройщику по исполнению Договора аренды.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
13	- Предоставление не менее одного зарегистрированного договора участия в долевом	Оригинал / надлежащим

			строительстве, заключенного в соответствии с требованиями №214-ФЗ, в отношении Площадей Объекта.	образом заверенная копия
	14	-	Документы, подтверждающие оплату Застройщиком полной стоимости ОНС, приобретенного у ООО «Новая строительная компания» по договору купли-продажи объекта незавершенного строительства от 09.06.2021 (платежные поручения и письмо продавца, подтверждающее полную оплату и отсутствие претензий), ИЛИ - Новация данной задолженности в вексель Застройщика со сроком погашения, превышающим Дату окончательного погашения по Кредитному договору на 6 месяцев, но в любом случае не ранее погашения задолженности по Кредитному договору, с залогом такого векселя в пользу Банка.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
	15	-	Реализация мероприятий по внесению изменений в Генеральный план, результатом которых будет изменение функциональной зоны, позволяющей строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов на Земельном участке. ИЛИ - Письмо от Администрации г. Кстово, подтверждающее отсутствие претензий к Застройщику в связи с наличием несоответствия между Генпланом и ПЗЗ г. Кстово, а также разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов №1 и №2 этажностью 14 этажей, построенных ООО «НСК» по адресу: Нижегородская область, г. Кстово пересечение улицы Зеленая и бульвара Мира, в рамках реализации проекта ЖК Город Чемпионов, при условии, что данный проект был реализован в аналогичной функциональной зоне.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
	16	-	Предоставление документов (от сетевой организации / муниципального органа, принявшего на учет бесхозный объект), содержащих информацию о границах охранной зоны сетей инженерно-технического обеспечения, а также подтверждающих, что возведение Объекта планируется за такими границами. ИЛИ - Согласования строительства Объекта сетевой организацией / муниципальным органом в границах охранной зоны ИЛИ - Согласования эксплуатантом линейного сооружения выноса существующих сетей за границы Земельного участка, а также договора подряда на вынос сетей за границы Земельного участка с документами о его оплате.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
	17	-	Предоставление документов (от предприятия, эксплуатирующего линии связи), содержащих информацию о границах охранной зоны кабельной канализации, а также подтверждающих, что возведение Объекта планируется за такими границами. ИЛИ - Согласование строительства Объекта сетевой организацией в границах охранной зоны ИЛИ - Согласование эксплуатантом сетей связи выноса существующих сетей за границы Земельного участка, а также договора подряда на вынос сетей за границы Земельного участка с документами о его оплате.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия

		18	- Предоставление документов (от теплосетевой организации), содержащих информацию о границах охранной зоны теплотрассы, а также подтверждающих, что возведение Объекта планируется за такими границами. ИЛИ - Согласование строительства Объекта сетевой организацией в границах охранной зоны ИЛИ - Согласование эксплуатантом сетей связи выноса существующих сетей за границы Земельного участка, а также договора подряда на вынос сетей за границы Земельного участка с документами о его оплате.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
		19	Актуализированная на дату выдачи базовая модель проекта, согласованная с Банком.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
		20	Дополнительное соглашение к договору купли-продажи объекта незавершенного строительства от 09.06.2021, включающее право аренды Земельного Участка, а также права на ИРД по Проекту в качестве предмета договора. Проект Дополнительного соглашения должен быть согласован с Банком.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
		21	Технические условия на подключение Объекта к сетям электроснабжения с достаточными мощностями для реализации рассматриваемого проекта (не менее проектных данных), оформленные между Застройщиком и сетевыми компаниями.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
		22	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 25-74 с от 27.12.2019 г. о продлении срока аренды на срок до 27.12.2025 г., зарегистрированное в установленном порядке.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
		23	Документы, подтверждающие отсутствие просроченной кредиторской задолженности Генерального подрядчика перед подрядчиками по Проекту.	Оригинал / надлежащим образом заверенная копия
8.3.	Отлагательные условия для каждой Даты Выборки	Часть 2 Документы, предоставляемые для каждой выдачи Кредита 1 Реестр платежей на сумму запрошенного транша (по форме Кредитора) – в случае предоставления Заявки на Выборку соответствующего Кредита по форме Приложения 3. 2 Реестр расчетных документов (платежных поручений) Заемщика (по форме Кредитора), на основании которых Банком будет осуществляться перевод суммы Кредита с Обособленного Банковского Счета Заемщика и/или с расчетного счета Заемщика на счета его контрагентов – в случае предоставления Заявки на Выборку соответствующего Кредита в виде расчетного документа (платежного поручения). 3 Информация и документы, подтверждающие целевое использование Кредита, включая, если применимо, акты выполненных работ, подписанные Генеральным Подрядчиком (форма КС-2), и акты о стоимости выполненных Генеральным Подрядчиком работ (форма КС-3), копии контрактов, счетов на получение авансовых платежей Генеральным Подрядчиком и других документов, на основании которых осуществляется контроль целевого использования средств Кредита. 4 В случае выдачи Кредита на ОБС Заемщика: размер авансов, выданных по договорам подряда, включая Договор Генерального Подряда, и по договорам поставки оборудования/материалов и не погашенных суммами подтвержденных Банком актов выполненных работ либо актов приема-передачи оборудования/материалов, отдельно по каждому из указанных выше договоров и совокупно по указанным выше договорам не превышает Максимальный Размер Авансов, указанный в п. 7.5 настоящего Приложения. 5 В случае выдачи Кредита на ОБС Заемщика: Заемщик открыл в Банке ОБС и обеспечил, чтобы каждый из Участников Строительства, оплата которым осуществляется за счет запрошенного Кредита, открыл ОБС в Банке (кроме Участников Строительства, с которыми за счет запрошенного транша будут осуществляться Разрешенные Операции).		
8.4.	Дополнительные условия	Отсутствуют.		

9. Случаи Неисполнения		
9.1.	Типовые Случаи Неисполнения	Согласно Статьям 12.1 – 12.16 Договора.

Группа Заемщика

- | |
|---|
| 1. ООО «Специализированный застройщик «АСР Девелопмент» (ИНН 5260478060). |
| 2. ООО «Альфа» (ИНН 5262339456). |
| 3. ООО «Омега» (ИНН 5262285024). |
| 4. ООО «АтомСтройРезерв» (ИНН 5260472043). |
| 5. ООО «УК «Ватсон» (ИНН 5250070786). |

Обеспечение исполнения обязательств

Таблица 2

Обеспечение исполнения обязательств			
1. Залог			
№	Предмет залога	Залогодатель	
1.1.	Земельный Участок	Заемщик/ ООО «Специализированный застройщик «АСР Девелопмент» (ИНН 5260478060)	
1.2.	Объект недвижимости с кадастровым номером 52:25:0010715:1257, расположенный на Земельном Участке	Заемщик/ ООО «Специализированный застройщик «АСР Девелопмент» (ИНН 5260478060)	
1.3.	100% долей/акций в уставном капитале Заемщика. Без передачи прав и обязанностей участника Заемщика	Козлов Антон Александрович (ИНН 525910991006)	
1.4.	Нереализованные Площади Объекта	Заемщик	
1.5.	Векселя Заемщика (для целей субординации займов)	Заемщик	
2. Поручительство			
№	Поручитель	Объем обязательства Поручителя	Ответственность Поручителя
2.1.	ООО «Альфа» (ИНН 5262339456)	полная сумма обязательств по кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции	солидарная
2.2.	Козлов Антон Александрович (ИНН 525910991006)	полная сумма обязательств по кредитному договору, включая проценты и штрафные санкции	солидарная

Приложение 3

Форма Заявки на Выборку

Отправитель: [наименование Заемщика]

Получатель: [наименование Кредитора]

Кредитный договор № [•] от [•] г. (далее – «Договор»)

Уважаемые господа,

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

Дата предоставления Заявки на Выборку в Банк¹: [•]

Валюта Кредита: [•]

Сумма: [•]

Цель Кредита: В соответствии с реестром платежей, предоставленным для выдачи транша в рамках настоящей Заявки на Выборку

3. Мы подтверждаем, что на дату настоящей Заявки на Выборку [выполнено каждое Первоначальное Условие, указанное в Статье 4.1 и]² все заверения об обстоятельствах, перечисленные в Статье 10, являются верными.
4. Средства по настоящему Кредиту должны быть переведены на [указать счет].
5. Настоящая Заявка на Выборку может быть отозвана в порядке, указанном в Договоре.

С уважением,

.....
уполномоченный представитель
[наименование Заемщика]

¹ Заявка на Выборку действует в течение 5 (пяти) Рабочих Дней с даты ее предоставления в Банк и исполняется при выполнении всех отлагательных условий выдачи запрошенного транша.

² Включить текст в квадратных скобках только в первую Заявку на Выборку.

Приложение 4

Требования к WEB-камере

Цель установки Web -камеры	1. Web-камеры наружного наблюдения за Объектом устанавливаются с целью обеспечения возможности получения Банком информации необходимой для: (a) оценки общего вида Объекта; (b) оценки хода строительства Объекта и следующих этапов выполнения строительно-монтажных и иных работ, необходимых для реализации Проекта: (i) подготовительный этап; (ii) земляные работы; (iii) устройство оснований и фундаментов; (iv) выполнение общестроительных работ: (i) устройство несущих конструкций; (ii) устройство наружных стен; (iii) устройство фасада здания (утепление/декоративное покрытие); (iv) устройство кровли (утепление/разуклонка/гидроизоляция); (v) установка наружных заполнений проемов (двери/окна/витражи); (v) устройство наружных инженерных сетей; (vi) благоустройство.
Порядок установки Web -камеры	2. Видовые точки установки Web-камер выбираются исходя из: (a) технической возможности установки системы наблюдения и трансляции изображения; (b) максимального охвата объектов наблюдения; (c) беспрепятственного обзора наблюдаемых объектов. 3. Приоритетными местами размещения Web-камер для наблюдения за ходом строительства Объекта являются: (a) соседние здания и сооружения; (b) башни башенных кранов, установленных на Объекте; (c) специально-установленные опоры и мачты; 4. Web-камеры должны быть установлены с четырех сторон по периметру Объекта согласно ориентации здания и предоставлять возможность Банку следить за ходом выполнения работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, в период реализации Проекта. Допускается в ходе строительства Объекта изменения угла съемки Web-камеры с целью получения Банком детальной информации о ходе строительства Объекта.
Доступ к Web-камере	5. Изображение с Web-камеры транслируется через сеть Интернет посредством интернет-браузера. (a) Не допускается: (i) получение доступа к изображению с Web-камеры только через установку специализированного программного обеспечения/мобильного приложения; (ii) установка любых расширений для браузеров, в т.ч. FlashPlayer; (iii) необходимость ввода капчи или аналогичных ограничений. (b) Допускается: (i) предоставление доступа с использованием логина и пароля; (ii) использование следующих публичные сервисов: (i) https://rtsp.me/; (ii) https://cam.indikom.ru/; (iii) https://webcam.exdesign.ru/; (iv) https://www.iveon.com/.

Приложение 5

Финансовая отчетность и другие документы

1. Финансовая отчетность Заемщика и Должников	(a) Заемщик обязуется предоставлять Кредитору оригиналы / Надлежащим Образом Заверенные Копии документов согласно настоящему Приложению и обеспечить предоставление в отношении каждого Должника оригиналов / Надлежащим Образом Заверенных Копий документов согласно перечню соответствующего Договора по Обеспечению ежеквартально, до 15 числа второго месяца квартала, следующего за отчетным, для квартальной отчетности, и ежегодно, до 15 апреля года, следующего за отчетным, для годовой отчетности: (i) промежуточную (квартальную) бухгалтерскую (финансовую) отчетность: бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах (для квартальной отчетности); (ii) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность с отметкой инспекции ФНС России о принятии или уведомлении об электронной отправке отчетности (для годовой отчетности); (iii) расшифровки статей баланса: (i) кредиторской и дебиторской задолженности с указанием сумм, даты возникновения, сроков погашения задолженности в отношении крупнейших контрагентов с долей задолженности более 20% (двадцати процентов), а также в отношении контрагентов с нарушенными сроками оплаты вне зависимости от доли задолженности; (ii) долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий; (iii) долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов; (iv) забалансовых обязательств (гарантий, поручительств, обеспечения, выданного за третьих лиц, договоров финансового лизинга); (v) основных средств, незавершенного строительства; (vi) в случае дополнительного требования, поступившего от Кредитора, других статей баланса, остатки по каждой из которых составляют 10% (десять процентов) и более от валюты баланса (стр. 1600 Бухгалтерского баланса); (iv) в случае дополнительного требования, поступившего от Кредитора, расшифровки статей «Отчета о финансовых результатах»: выручки, себестоимости, управленческих и коммерческих расходов, процентов к получению/уплате, прочих доходов и расходов; (v) в случае дополнительного требования, поступившего от Кредитора, налоговую декларацию по налогу на прибыль с отметкой инспекции ФНС России о принятии или уведомлении об электронной отправке документа; (vi) сведения об участии в качестве истца, ответчика или третьего лица в судебных разбирательствах на сумму, превышающую Максимальный Размер Требований, сведения о требованиях со стороны публично-правовых образований/уполномоченных органов власти к Заемщику, связанных с обстоятельствами, приведенными в п. 12 Приложения 6, в результате которых приняты неблагоприятные решения или существует вероятность принятия неблагоприятных решений, а также сведения о требованиях со стороны учредителей, участников, акционеров и иных лиц по корпоративным спорам, связанным с Заемщиком, которые могут препятствовать исполнению обязательств, вытекающих из Договора; (vii) Надлежащим Образом Заверенные Копии справок из банков, в которых у Заемщика (Должника) имеется ссудная задолженность, о состоянии расчетов и исполнении обязательств; (viii) В случае дополнительного требования, поступившего от Кредитора, справки из банков, в которых у Заемщика (Должника) открыты расчетные счета, об оборотах по расчетным счетам с ежемесячной разбивкой и наличии/отсутствии очереди не исполненных в срок распоряжений к этим счетам, заверенные уполномоченными на то лицами и печатями банков; (ix) оборотно-сальдовые ведомости по счетам 58, 60, 62, 76, 66, 67 и 008 за отчетный квартал в разбивке по контрагентам и субсчетам, а также общую оборотно-сальдовую ведомость по счетам за отчетный квартал; (x) оборотно-сальдовые ведомости, а также «Карточка счета» по счетам 51 «Расчетные счета» и 52 «Валютные счета» (при наличии валютных операций) – в разрезе открытых счетов, банков и видов операций ежемесячно за истекший календарный квартал;
--	---

	(хi) в случае дополнительного требования, поступившего от Кредитора, справку из ФНС об открытых счетах.
2. Справка о расчетах с бюджетом и внебюджетными фондами	(a) Заемщик обязуется предоставлять до 15 числа второго месяца квартала, следующего за отчетным, справку из ФНС о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням и штрафам / справку из ФНС об отсутствии задолженности по обязательным платежам в бюджет на дату составления последней бухгалтерской отчетности или более позднюю дату / справку из ФНС о наличии недоимок по налогам, сборам, задолженности по иным платежам в бюджет на дату составления бухгалтерской отчетности или более позднюю дату, подтверждающую отсутствие задолженности в размере, превышающем величину, указанную в разделе 7.4 «Максимальный размер задолженности по платежам в бюджет» Приложения 2 (в случае если задолженность превышает установленный размер, Заемщик предоставляет Кредитору Надлежащим Образом Заверенные Копии платежных документов, подтверждающих оплату задолженности).
3. Строительный надзор	(a) Заемщик обязуется предоставлять на ежеквартальной основе, 15 числа первого месяца квартала, следующего за отчетным кварталом, за который предоставляются данные, по состоянию на последнее число отчетного квартала: (i) Надлежащим Образом Заверенные Копии отчетов/актов надзорных органов о выявленных нарушениях лицом, осуществляющим строительство в рамках Проекта, и актов о проверки устранения выявленных замечаний.
4. Отчеты о реализации Проекта	(a) Заемщик обязуется предоставлять на ежемесячной основе, не позднее 10 числа месяца, а в январе и мае не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, за который предоставляются данные, по состоянию на последнее число отчетного месяца (далее – «Отчетная дата 1» ³): (i) Начиная с месяца, следующего за месяцем получения Разрешения на Строительство, но не ранее месяца, в котором заключен Договор: Надлежащим Образом Заверенную Копию регулярного отчета о ходе строительства Объекта по форме, согласованной с Банком, включающего данные о фактически выполненных работах и произведенных оплатах по проекту на Отчетную дату 1 (в случае предоставления документов в виде оригиналов / скан-копий, дополнительно предоставляются заполненные экземпляры в формате MS Excel и MS Word), информацию о внесении изменений в правоустанавливающую / проектно-сметную / исходно-разрешительную документацию, фотоотчет о готовности Проекта по согласованной с Банком форме с описанием выполненных работ; (ii) Начиная с месяца, следующего за месяцем получения Разрешения на Строительство, но не ранее месяца, следующего за месяцем, в котором заключен Договор: актуализированные на Отчетную дату 1 с указанием плана и факта формы ССР, реестры договоров / платежей / выполненных работ; (iii) Надлежащим Образом Заверенные Копии заключенных и ранее не предоставленных в Банк договоров, дополнительных соглашений со всеми приложениями к договорам: (i) на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, заключенным Заемщиком (Генеральным Подрядчиком/Техническим Заказчиком) с соответствующими лицами; (ii) на выполнение функций технического заказчика, заключенным Заемщиком с Техническим Заказчиком; (iii) на выполнение функций Генерального Подрядчика, заключенным Заемщиком (Техническим Заказчиком) с Генеральным Подрядчиком; (iv) Надлежащим Образом Заверенные Копии заключенных Заемщиком (Техническим Заказчиком, Генеральным Подрядчиком) и ранее не предоставленных в Банк дополнительных соглашений со всеми приложениями к следующим договорам/выставленным Заемщику (Техническому Заказчику, Генеральному Подрядчику) и ранее не представленных в Банк счетов (в случае отсутствия договоров): (A) на агентские услуги в рамках Проекта; (B) на поставку оборудования/материалов/иных товарно-материальных ценностей в рамках Проекта. (v) иные договоры и дополнительные соглашения, направленные на реализацию Проекта; (vi) Надлежащим Образом Заверенные Копии актов приемки – передачи работ/услуг, накладных на получение материалов/оборудования, универсальных передаточных документов по которым переданы

³ Первая отчетная дата предоставления документов – не позднее последнего Рабочего Дня месяца, следующего за месяцем, в котором был заключен Договор.

	выполненные объемы работ/услуг, оборудование, товарно-материальные ценности (ТМЦ) Заемщику, (Техническому Заказчику, Генеральному Подрядчику) в рамках реализации Проекта, за отчетный месяц (по состоянию на Отчетную дату 1) (за исключением ранее предоставленных в Банк документов); (vii) Надлежащим Образом Заверенные Копии иных документов, являющихся основанием данных Бюджета Проекта, ранее не представленные в Банк – по предварительному письменному запросу Банка; (viii) После первой Даты Раскрытия Счетов Эскроу предоставляется в обязательном порядке / до первой Даты Раскрытия Счетов Эскроу – в случае дополнительного требования, поступившего от Кредитора: Надлежащим Образом Заверенные Копии отчетов о продажах Площадей Объекта по согласованной с Кредитором форме за истекший месяц (в случае предоставления документов в виде оригиналов / скан-копий, дополнительно предоставляются заполненные экземпляры в формате MS Excel и MS Word).
5. Требования к форме отчётности	(a) Заемщик обязуется обеспечить, чтобы каждый комплект финансовой отчетности, предоставляемой в соответствии с пунктами выше, был составлен с использованием тех же принципов бухгалтерского учета и тех же отчетных периодов, которые были использованы при составлении последней представленной финансовой отчетности соответствующего Должника. Если Должник уведомит Кредитора об изменении принципов бухгалтерского учета или отчетных периодов, то Заемщик обязуется обеспечить, чтобы его аудиторы и аудиторы соответствующего Должника предоставили Кредитору описание изменений, которые необходимо внести в соответствующую финансовую отчетность для отражения изменений, внесенных в принципы бухгалтерского учета и отчетные периоды, которые были использованы при составлении финансовой отчетности такого Должника, составленной в соответствии с РСБУ по состоянию на 31.03.2022 г.
6. Иные документы и информация	(a) Заемщик обязуется предоставлять Кредитору: (i) не позднее Рабочего Дня, следующего за днем, когда ему становится об этом известно, подробные сведения о любых судебных, третейских или административных разбирательствах, включая проведение следственных действий, в результате которых принято или существует высокая степень вероятности принятия решений, способных оказать Существенное Неблагоприятное Воздействие; (ii) не позднее Рабочего Дня, следующего за днем, когда ему становится об этом известно, сведения обо всех выявленных нарушениях со стороны надзорных органов (включая копии актов, постановлений и предписаний), а также обо всех проводимых такими органами проверках; и (iii) немедленно по его требованию, но не позднее 5 (пяти) Рабочих Дней с даты требования - такую дополнительную информацию относительно финансового положения и хозяйственной деятельности любого Должника, которую Кредитор может потребовать. (iv) не позднее Рабочего Дня, следующего за днем, когда ему становится об этом известно, подробные сведения об обстоятельствах, указанных в Статье 10 Договора. (b) Заемщик обязуется (и обязуется обеспечить, что каждый другой Должник будет) уведомлять Кредитора о любом Неисполнении Обязательств (и мерах, если таковые принимаются, по устранению такого Неисполнения Обязательств) незамедлительно после того, как только ему стало или должно было стать известно об этом. (c) По требованию Кредитора каждый Должник обязан предоставить Кредитору заявление, подписанное единоличным исполнительным органом или уполномоченным представителем соответствующего Должника, удостоверяющее, что Неисполнение Обязательств было устранено, или, если Неисполнение Обязательств продолжается, – подробно описывающее меры, принимаемые для его устранения. (d) Заемщик обязуется предоставлять в течение 5 (пяти) Рабочих Дней с даты запроса любую иную информацию, в том числе касающуюся Проекта или Заемщика и/или лиц, предоставивших обеспечение, запрошенную Банком.

Приложение 6 Заверения об обстоятельствах

1. Статус	(a) Заемщик является юридическим лицом, в установленном порядке учрежденным и законно действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации. (b) Имущество Заемщика принадлежит ему на законных основаниях, и Заемщик осуществляет свою деятельность в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации. (c) Заемщик: (i) не является субъектом естественной монополии (как определено в Федеральном законе от 17 августа 1995 года № 147-ФЗ «О естественных монополиях», с изменениями); (ii) не вовлечен в осуществление деятельности, имеющей стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства (в соответствии с Федеральным законом от 29 апреля 2008 года № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства», с изменениями); (iii) не попадает под регулирование Федерального закона от 21 июля 2014 года № 213-ФЗ «Об открытии банковских счетов и аккредитивов, о заключении договоров банковского вклада, договора на ведение реестра владельцев ценных бумаг хозяйственными обществами, имеющими стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности Российской Федерации, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», с изменениями. (d) В отношении акций в уставном капитале Заемщика (в случае, если Заемщик – акционерное общество) не направлялось предложение о приобретении акций.
2. Правоспособность и полномочия	Заемщик обладает правоспособностью и полномочиями на заключение и исполнение Финансовых Документов (стороной которых он является) и предусматриваемых ими сделок и получил все необходимые одобрения на заключение и исполнение Финансовых Документов в порядке, предусмотренном законодательством и его учредительными и иными внутренними документами, включая одобрение сделок, предусмотренных Финансовыми Документами, в качестве крупной сделки и сделки с заинтересованностью (если такие одобрения требуются). Лицо, действующее от имени Заемщика, обладает полномочиями на заключение Финансовых Документов, стороной которых является Заемщик.
3. Действительность и допустимость в качестве доказательства	(a) Каждый Финансовый Документ, стороной которого является Заемщик, представляет собой соответствующее применимому законодательству, действительное и имеющее для него обязательную юридическую силу обязательство, которое может быть исполнено в принудительном порядке. (b) Каждый Финансовый Документ, стороной которого является Заемщик, составлен по форме, обеспечивающей возможность его принудительного исполнения в Российской Федерации.
4. Отсутствие противоречий	Заключение и исполнение Заемщиком каждого из Финансовых Документов, стороной которых он является, и предусматриваемых ими сделок не противоречит: (i) любому применимому законодательству; (ii) его учредительным и иным внутренним документам; (iii) каким-либо решениям его органов управления; и (iv) каким-либо иным документам или соглашениям, носящим для него обязательный характер.
5. Отсутствие Неисполнения Обязательств	(a) Вследствие заключения или исполнения Заемщиком любых Финансовых Документов или предусмотренных ими сделок отсутствует и не возникнет Неисполнение Обязательств; и (b) отсутствуют иные события или обстоятельства, представляющие собой неисполнение обязательств по любому документу, имеющему обязательный характер для любого Должника.
6. Требования в отношении регистрации	Не требуется совершение каких-либо нотариальных действий в связи с каким-либо Финансовым Документом или регистрация какого-либо Финансового Документа, в том числе в каких-либо государственных органах или учреждениях Российской Федерации, за исключением таких действий и регистраций, прямо предусмотренных соответствующим Финансовым Документом.
7. Финансовая отчетность	(a) Последняя по времени финансовая отчетность Заемщика, предоставленная Кредитору: (i) составлена в соответствии с РСБУ; и

	(ii) во всех существенных отношениях достоверно отражает его финансовое положение на дату ее составления, за исключением, в каждом случае, когда иное указано в такой финансовой отчетности. (b) С даты, на которую была составлена финансовая отчетность, указанная в пункте (a) выше, не произошли какие-либо события, которые могли бы оказать Существенное Неблагоприятное Воздействие.
8. Судебные разбирательства	(a) В отношении любого Должника не возбуждено и, насколько известно Заемщику, не ожидается возбуждения каких-либо судебных, арбитражных, третейских или административных разбирательств на общую сумму, превышающую Максимальный Размер Требований, а также не проводится следственных действий, в результате которых приняты или существует высокая степень вероятности принятия неблагоприятных решений, способных оказать Существенное Неблагоприятное Воздействие. (b) В отношении Заемщика отсутствуют требования со стороны публично-правовых образований/уполномоченных органов власти, связанные с обстоятельствами, приведенными в п. 12 настоящего Приложения, по которым приняты или существует вероятность принятия решений, способных оказать Существенное Неблагоприятное Воздействие. (c) В отношении Заемщика отсутствуют требования со стороны учредителей, участников, акционеров и иных лиц по корпоративным спорам, которые могут препятствовать исполнению обязательств Заемщика, вытекающих из Договора.
9. Информация	(a) Вся фактическая информация, предоставляемая любым Должником Кредитору в связи с Финансовыми Документами, стороной которых он является, является достоверной и точной на дату предоставления или (в зависимости от обстоятельств) на дату (при наличии таковой), которая указана в качестве даты ее предоставления. (b) Любые финансовые прогнозы, содержащиеся в информации, указанной в пункте (a) выше, подготовлены на дату их составления на основе последних статистических данных и предположений, которые соответствующий Должник считал справедливыми и обоснованными на дату их предоставления. (c) Ни один Должник не допускал сокрытия информации, которая, в случае ее раскрытия, привела бы к тому, что любая другая информация, указанная в пункте (a) выше, стала бы недостоверной или вводящей в заблуждение. (d) На дату настоящего Договора и на каждую Дату Выборки с даты предоставления информации, определенной в пункте (a) выше, не возникало каких-либо обстоятельств, которые, в случае их раскрытия, привели бы к тому, что предоставленная информация стала бы недостоверной или вводящей в заблуждение.
10. Очередность обеспечения	Обременение, созданное в соответствии с каждым Договором по Обеспечению, является обеспечением, на которое Кредитор имеет право обратить взыскание в первоочередном порядке. Третьи лица не имеют каких-либо прав требования или иных прав в отношении имущества и активов любого Должника, являющихся предметом Договоров по Обеспечению.
11. Регулируемые закупки	Положения Федерального закона Российской Федерации № 223-ФЗ от 18 июля 2011 г. «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» не применяются к заключению и исполнению Заемщиком Финансовых Документов.
12. Проект	Отсутствуют основания, факты и обстоятельства, которые могут повлечь наступление событий, перечисленных ниже: (a) Признание недействительными либо отмены уполномоченными органами власти (в том числе в судебном порядке, в порядке самоконтроля) следующих документов, в том числе в результате отсутствия необходимых согласований / ненадлежащего согласования строительства Объекта с уполномоченными органами: (i) документов территориального планирования и градостроительного зонирования в части условий, связанных с определением функциональных и территориальных зон Земельного Участка, параметров градостроительного регламента, распространяющегося на Земельный Участок, границ и характеристик зон с особыми условиями использования территории, проекта планировки и проекта межевания территории, затрагивающих Земельный Участок и/или строительство Объекта на Земельном Участке; (ii) исходно-разрешительной документации по Проекту (результатов инженерных изысканий, проектной документации по Объекту, экспертизы инженерных изысканий, экспертизы проектной документации, Разрешения на Строительство (включая факт оспаривания внесённых изменений в указанные документы); (iii) согласий уполномоченных органов / организаций / лиц, получение которых было необходимо для предоставления Земельного Участка для строительства, а также для строительства Объекта на Земельном Участке, в том числе, по причине

	нахождения Земельного Участка в границах зон с особыми условиями использования территории. (b) Прекращение права на Земельный Участок Заемщика по любым основаниям, в том числе по причинам оспаривания прав названного лица на Земельный Участок. (c) Признание Объекта самовольной постройкой по любым основаниям, в том числе в случае нарушения целевого использования Земельного Участка, порядка его предоставления, отклонения Заемщика от предельных параметров разрешенного строительства, нарушения строительных норм и правил. (d) Внесение изменений в утвержденный в установленном законодательством порядке генеральный план соответствующего поселения, оказывающих значительное влияние на возможность реализации Проекта в установленные сроки и его стоимость. (e) Внесение изменений в утвержденные правила землепользования и застройки соответствующего поселения со всеми приложениями, оказывающих значительное влияние на возможность реализации Проекта в установленные сроки и его стоимость. (f) Признание недействительным приказа или иного документа об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, на которой планируется осуществление строительства Объекта, в ходе реализации Проекта. (g) Признание недействительным документа об утверждении архитектурно-градостроительного решения / облика объекта капитального строительства (при наличии). (h) Признание документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих функции Технического Заказчика, функции Генерального Подрядчика, функции авторского надзора по Проекту, в СРО, недействительными. (i) Признание документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих инженерные изыскания или подготовку проектной документации по Проекту, в СРО соответствующего вида, недействительными на момент подготовки и выдачи такими организациями отчетов по результатам инженерных изысканий, проектной документации Проекта. (j) Признание недействительным свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации Проекта, на момент выдачи положительного заключения экспертизы. (k) Установление в границах Земельного Участка зон с особыми условиями использования территории. (l) Расторжение / завершение срока действия договоров, заключённых в целях подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (а также технических условий подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения) в ходе реализации строительства. (m) Приостановка действия ордера на производство работ (при его наличии). (n) Приостановка строительства Объекта по требованию органа власти, осуществляющего государственный жилищный и строительный надзор, вызванная недобросовестными действиями Участников Строительства, в отношении соблюдения требований документов, содержащихся в перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». (o) Приостановка строительства Объекта по требованию уполномоченного органа или по решению суда. (p) Возбуждение в отношении учредителя, участника, акционера, единоличного исполнительного органа, Контролирующего Лица кого-либо из Должников, должностных лиц Заемщика (единоличного исполнительного органа, любого из членов коллегиального исполнительного органа) уголовного дела по признакам преступлений (в области противодействия коррупции: злоупотребление служебным положением (статьи 285 и 286 УК РФ), дача взятки (статья 291 УК РФ), получение взятки (статья 290 УК РФ), злоупотребление полномочиями (статья 201 УК РФ), коммерческий подкуп (статья 204 УК РФ); незаконное приобретение, передача, сбыт, хранение, перевозка или ношение оружия, его основных частей, боеприпасов (статья 222, и статьи 222.1, 223 и 223.1 УК РФ); незаконный оборот наркотических средств и психотропных веществ (статья 228 УК РФ); мошенничество (статья 159 УК РФ); присвоение и растрата (статья 160 УК РФ); кража (статья 158 УК РФ), разбой (статья 162 УК РФ), незаконное получение кредита (статья 176 УК РФ), уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица в особо крупном размере (статья 198.2 УК РФ), уклонение от уплаты налогов с организации, совершенное в особо крупном размере и/или совершенное
--	---

	группой лиц (статья 199 ч.2 УК РФ), неисполнение обязанностей налогового агента в особо крупном размере (статья 199.1 ч.2 УК РФ)). (q) Возникновение обременений прав на Земельный Участок и/или Объект, включая аренду, сервитуты, аресты, за исключением указанных в Выписке из Реестра, а также оснований для оспаривания прав Заемщика на Объект и/или Земельный Участок третьими лицами. (r) Оспаривание изменения вида разрешенного использования Земельного Участка. (s) Наличие на Земельном Участке объектов, отвечающих признакам самовольной постройки.
13. Меры экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации	(a) Исполнение Заемщиком и Кредитором Договора не является нарушением Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации», в частности по тому обстоятельству, что Заемщик не является: (i) иностранным лицом, связанным с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства) (по тексту Договора – «Иностранное Лицо»); или (ii) лицом, которое находится под контролем указанных Иностранных Лиц, независимо от места его регистрации или места преимущественного ведения им хозяйственной деятельности, с учетом Указа Президента Российской Федерации от 05.03.2022 № 95 «О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами». (b) Заемщик осуществляет производственно-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и направляет поступающие в рамках Договора денежные средства на осуществление производственно-хозяйственной деятельности на территории Российской Федерации.
14. Иные заверения	Иные заверения согласно разделу 6.1 «Типовые заверения об обстоятельствах» Приложения 2.

Приложение 7 Страхование

1. Требования к страхованию строительно-монтажных работ	(а) Заемщик обязуется осуществить/обеспечить осуществление Генеральным Подрядчиком страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков в страховой компании, отвечающей требованиям Кредитора к страховым организациям и к условиям оказания страховых услуг, и предоставить Кредитору оригинал или Надлежащим Образом Заверенную Копию договора (полиса) страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков, удовлетворяющих требования Кредитора по форме и перечню страховых рисков, с указанием Банка в качестве выгодоприобретателя, на страховую сумму не менее максимального размера из следующих значений: (i) Для строительно-монтажных работ: (i) суммы по Договору Генерального Подряда, заключенного на строительство Объекта; или (ii) 100% (ста процентов) от стоимости глав 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6 ССР. (ii) По расходам на расчистку строительной площадки – 10% (десять процентов) от стоимости глав 2.1 – 2.4, 2.6 ССР, но не менее 10 000 000,00 (десяти миллионов 00/100) рублей и не более 50 000 000 (пятидесяти миллионов) рублей. При этом срок страхования должен истекать не ранее Плановой Даты Ввода в Эксплуатацию. Если строительство Объекта началось до заключения договора страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков согласно настоящему пункту 1 «Требования к страхованию строительно-монтажных работ» настоящего Приложения, такой договор страхования должен распространяться в т.ч. на строительно-монтажные работы, выполненные до его заключения с даты начала строительства Объекта.
2. Требования к страхованию гражданской ответственности	(а) Заемщик обязуется предоставить Кредитору оригинал или Надлежащим Образом Заверенную Копию договора (полиса) страхования гражданской ответственности Заемщика и/или Генерального Подрядчика и связанных с ней рисков на страховую сумму в размере не менее 7% (семи процентов) от Лимита Кредитования, но не менее 30 000 000,00 (тридцати миллионов 00/100) рублей и не более 150 000 000,00 (ста пятидесяти миллионов 00/100) рублей, по форме и перечню страховых рисков, удовлетворяющих требования Кредитора, и с указанием пострадавших лиц в качестве выгодоприобретателей. При этом срок страхования должен истекать не ранее Плановой Даты Ввода в Эксплуатацию.
3. Страхование Площадей Объекта	(а) Заемщик обязуется в течение 20 (двадцати) Рабочих Дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на нереализованные Площади Объекта застраховать такие нереализованные Площади Объекта в пользу Кредитора на сумму, согласованную Банком, от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, обозначенные Кредитором, и своевременно продлевать такое страхование до полного исполнения обязательств по Договору, а также своевременно уплачивать страховую премию по соответствующему договору страхования.
4. Уплата страховой премии	(а) Заемщик обязуется в течение срока действия Договора уплачивать/обеспечивать своевременную уплату страховой премии по договорам страхования, указанным в п.п. 1 «Требования к страхованию строительно-монтажных работ» и 2 «Требования к страхованию гражданской ответственности» настоящего Приложения. При этом первая уплата страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров страхования должна быть произведена до первой Даты Выборки. Уплата страховой премии подтверждается путем предоставления Заемщиком Кредитору подтверждающих документов (удовлетворяющих требования Кредитора по форме и содержанию).
5. Увеличение страховой суммы по договору страхования строительно-монтажных работ в случае удорожания Проекта	(а) В случае увеличения суммы затрат, указанных в главах 2.1 – 2.4, 2.6 ССР (увеличения стоимости строительства Объекта), Заемщик обязуется по требованию Банка, в сроки, указанные в таком требовании, обеспечить увеличение суммы страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков, указанной в п. 1 «Требования к страхованию строительно-монтажных работ» настоящего Приложения, таким образом, чтобы она составляла не менее максимального размера из следующих значений: (i) Для строительно-монтажных работ: (i) суммы по Договору Генерального Подряда, заключенного на строительство Объекта; или (ii) 100% (ста процентов) от стоимости глав 2.1 – 2.4, 2.6 ССР (с учетом увеличения суммы затрат, указанных в этих главах ССР).

6. Восстановление страховой суммы по договору страхования строительно-монтажных работ в случае выплаты страхового возмещения	(а) Заемщик обязуется при наступления страхового случая и связанной с ним выплаты страхового возмещения по договору(ам) страхования строительно-монтажных работ и связанных с ними рисков и/или гражданской ответственности Заемщика (Генерального Подрядчика) в течение 20 (двадцати) Рабочих Дней даты наступления страхового случая восстановить страховую сумму в полном объеме, чтобы она составляла не менее максимального размера из следующих значений: (i) для договора страхования строительно-монтажных работ: (i) суммы по Договору Генерального Подряда, заключенного на строительство Объекта; или (ii) 100% (ста процентов) от стоимости глав 2.1 – 2.4, 2.6 ССР (с учетом увеличения суммы затрат, указанных в этих главах ССР). (ii) для договора страхования гражданской ответственности – не менее 7% от Лимита Кредитования, но не менее 30 000 000,00 (тридцати миллионов 00/100 рублей) и не более 150 000 000,00 (ста пятидесяти миллионов 00/100) рублей.
7. Продление сроков действия договоров страхования строительно-монтажных работ и гражданской ответственности Застройщика (Генерального Подрядчика)	(а) Заемщик обязуется продлевать страхование, указанное в п.п. 1 и 2 настоящего Приложения, на срок, согласованный с Банком, если до истечения сроков страхования по этим договорам все объекты капитального строительства в составе Объекта не были введены в эксплуатацию и/или если Плановая Дата Ввода в Эксплуатацию перенесена на более поздний срок, в течение 10 (десяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события.

Приложение 8 Требования к договорам

1. Договор Аренды	(a) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не вносить какие-либо изменения в Договор Аренды. (b) Заемщик обязуется выполнять все свои обязательства по Договору Аренды. (c) Заемщик обязуется обеспечить действие Договора Аренды в течение Инвестиционной Фазы.
2. Договоры об Отчуждении	(a) С учетом положений пункта (b) ниже, Заемщик обязуется обеспечить, что каждый Договор об Отчуждении, который будет заключен в дату Договора или после даты Договора, будет заключен в согласованной с Кредитором форме. (b) Заемщик обязуется во всех заключаемых Договорах Долевого Участия предусматривать срок передачи объектов недвижимости Участникам Долевого Строительства в срок не ранее 5 (пяти) месяцев с даты завершения строительства, указанной в согласованном с Банком графике строительства Объекта. (c) Заемщик обязуется заключать Договоры об Отчуждении, в согласованной форме, включающей, но не ограничивающейся: (i) открытие Участниками Долевого Строительства Счета Эскроу у Кредитора, если открытие такого Счета Эскроу требуется согласно положениям Закона о Долевом Строительстве; (ii) отсутствие рассрочки оплаты, либо рассрочку оплаты на срок: (i) не более 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты заключения соответствующего Договора об Отчуждении; либо (ii) более 180 (сто восемьдесят) календарных дней, при условии, что количество Площадей Объекта, проданных по Договорам об Отчуждении, содержащим условие о такой рассрочке, не превышает 5% (пять процентов) от общего количества Площадей Объекта; (iii) при продаже Площадей Объекта на Инвестиционной Фазе в рассрочку оплата цены Договора Долевого Участия должна быть произведена не позднее 3 (третьего) Рабочего Дня, предшествующего Плановой Дате Ввода в Эксплуатацию; (iv) при продаже Площадей Объекта после Инвестиционной Фазы в рассрочку оплата цены Договора об Отчуждении должна быть произведена не позднее 3 (третьего) Рабочего Дня, предшествующего Дате Окончательного Погашения. (d) Заемщик обязуется обеспечить перечисление Участниками Долевого Строительства денежных средств в счет уплаты цены по всем Договорам Долевого Участия только на Счета Эскроу, открытые в Банке, в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса Российской Федерации и Закона о Долевом Строительстве. (e) Заемщик обязуется без предварительного письменного согласия Кредитора не расторгать и не вносить какие-либо изменения в существенные условия любого Договора об Отчуждении, кроме: (i) расторжения Договора Долевого Участия по причине нарушения Участником Долевого Строительства по такому договору своих обязательств перед Заемщиком; (ii) расторжения Договоров об Отчуждении, если Заемщик не получал оплату от покупателей по соответствующим Договорам об Отчуждении; и (iii) изменений в соответствии с пунктом (f) ниже. (f) Заемщик вправе без согласия Кредитора вносить изменения в Договоры об Отчуждении, касающиеся снижения стоимости реализации Площадей Объекта до уровня не ниже Минимальной Цены Реализации.
3. Договоры Счета Эскроу	(a) Заемщик обязуется обеспечить, что каждый Договор Счета Эскроу будет соответствовать требованиям Закона о Долевом Строительстве. (b) После заключения настоящего Договора Заемщик имеет право привлекать денежные средства Участников Долевого Строительства на строительство не введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства в составе Объекта только путем размещения таких средств на Счетах Эскроу. (c) Заемщик обязуется обеспечить, при наличии, перевод всех сумм на счетах эскроу, открытых в других банках, на Счета Эскроу в Банке в течение 20 (двадцати) Рабочих Дней с даты заключения Договора.

Подписи Сторон

Кредитор

Акционерное
общество «Банк
ДОМ.РФ»

Подпись

Ф.И.О.:

Должность:

Действующий на
основании

Михайлюк Владимир
Эдуардович

директор корпоративных продаж
Корпоративных продаж
Корпоративного бизнеса
Поволжского регионального
центра АО «Банк ДОМ.РФ»

доверенности № 10.0067-3/21 от
09.03.2022 г., удостоверенной
Малыгиной Марией Павловной,
временно исполняющим
обязанности нотариуса Зеленовой
Ириной Сергеевной нотариального
округа город областного значения
Нижний Новгород,
зарегистрированной в реестре №
52/47-н/52-2022-4-419



Заемщик

Общество с
ограниченной
ответственностью
«Специализированный
застройщик «АСР
Девелопмент»

Подпись

Ф.И.О.:

Должность:

Действующий на
основании

Козлов Антон
Александрович

Генеральный директор



Устава



Михайлюк В.Э.

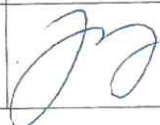
22 (двадцать семь) листа (ов)
Прошито и скреплено печатью

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «АСР Девелопмент»



Лист согласования
Кредитного договора № 90-013/КЛ-22

№ п/п	Наименование	
1	Кредитор	Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»
2	Предмет договора	Кредитование строительства
3	Сумма кредитования	271 131 000
4	Заемщик	ООО «Специализированный застройщик «АСР Девелопмент»
5	Пояснения руководителя структурного подразделения, являющегося инициатором о необходимости заключения договора	

Наименование должности	ФИО	Дата и время визирования	Подпись	Замечания
Директор проекта	Балабошин С.Д.	01.08.2022		Замечаний нет
Финансовый директор	Лукичева В.Г.	01.08.2022		
Главный бухгалтер	Мартынова Ю.А.	01.08.2022		замечаний нет
Юрисконсульт	Романова К.И.	01.08.2022		
Коммерческий директор	Жинько С.И.	01.08.2022		Замечаний по моей части нет