

**Предварительно утвержден**  
Советом директоров  
ПАО СЗ «ЮРП»  
Протокол № 7/2026 от 15 мая 2026 г.

**Утвержден**  
Годовым общим собранием  
акционеров ПАО СЗ «ЮРП»  
Протокол № 2/26 от «\_\_» июня 2026 г.

**ПАО СЗ  
«ЮРП»**

**2025**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ за 2025 г.  
Публичного акционерного общества  
Специализированный застройщик  
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»**



Москва

2026 г.



## Оглавление

1.	Сведения о положении акционерного общества в отрасли .....	3
2.	Приоритетные направления деятельности акционерного общества; .....	3
3.	Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности .....	3
3.1.	Ключевые производственные показатели .....	3
3.2.	Финансово-экономические показатели .....	5
3.3.	Персонал .....	8
4.	Перспективы развития акционерного Общества .....	9
5.	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества .....	9
6.	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества .....	10
7.	Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками. ....	11
8.	Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность. ....	31
9.	Состав Совета директоров Общества. ....	31
10.	Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества .....	34
11.	Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества .....	35
12.	Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России. ....	35
13.	Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или Советом директоров (наблюдательным советом) акционерного общества, если вопрос об утверждении годового отчета отнесен уставом акционерного общества к его компетенции, а также иную информацию, предусмотренную уставом или внутренним документом акционерного общества .....	36
14.	Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества. ....	36
15.	Адреса и контакты. ....	36



## 1. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

ПАО СЗ «ЮРП» (далее – Общество) представляет собой единственный в Москве, круглогодично действующий, мультимодальный транспортно-логистический центр (ТЛЦ) с речной составляющей. Основные конкурентные преимущества порта:

- Площадь земельного участка 32,5 Га.
- 17 причалов общей длиной причальной стенки 2178 м. В том числе единственный в московском регионе причал для приема крупногабаритных и тяжеловесных грузов.
- 13 порталых кранов, грузоподъемностью до 27 тн.
- 62 тыс.кв.м. складов и 7 тыс.кв.м. офисных помещений, 82 тыс.кв.м. открытых площадей.

## 2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества;

Основными видами деятельности Общества является:

- Погрузо-разгрузочная деятельность на внутреннем водном транспорте;
- Предоставление в аренду складских, офисных помещений, а также оборудованных открытых площадей.
- Предпроектные работы в рамках правовой схемы комплексного развития территории и подготовки к жилищной застройке территории Южного речного порта на основании постановления Правительства Москвы от 20.02.2024 г. №314-ПП "О комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10". Срок реализации всего проекта застройки составит 17 лет.

## 3. Отчет Совета директоров о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности

### 3.1. Ключевые производственные показатели

Общий грузооборот Порта (тыс.тонн):

Вид груза	2021	2022	2023	2024	2025
Щебень	879	486	251	284	808
Металлолом	216	0	24	28	0
Песок	0	0	0	0	0
Соль	49	0	0	0	0
Галит соль	12	0	0	0	0
Кокс	0	0	0	0	0
Разное	4	1	2	1	13
Итого тонн	1 160	487	277	313	821

За 2025 год общий грузооборот Порта показал рост к аналогичному периоду прошлого года.

Общий объем погрузочно-разгрузочных работ (далее по тексту - ПРР) в 2025 г. составил 821 тыс.тн, в 2024 г. – 284 тыс.тн. Основной объем ПРР составила перевалка щебня из судов. В 2025 году обработано 186 судов (2024 г. – 76 судов), в том числе со щебнем 182 судна (400,5 тыс.тн), а в 2024 г. – 76 судов (142,5 тыс.тн).



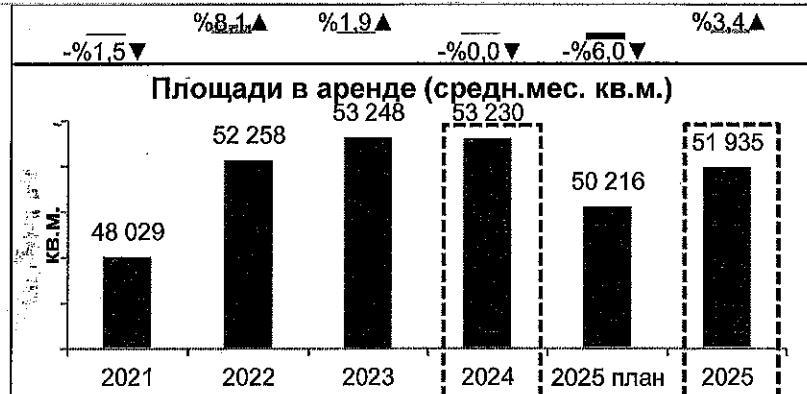
## Обработка флота в Порту:

Количество судов:

Вид груза	2021	2022	2023	2024	2025
Песок	0	0	0	0	0
Щебень	85	108	54	59	182
Металлолом	48		13	16	0
Разное	14	3	7	1	4
Итого судов	147	111	74	76	186

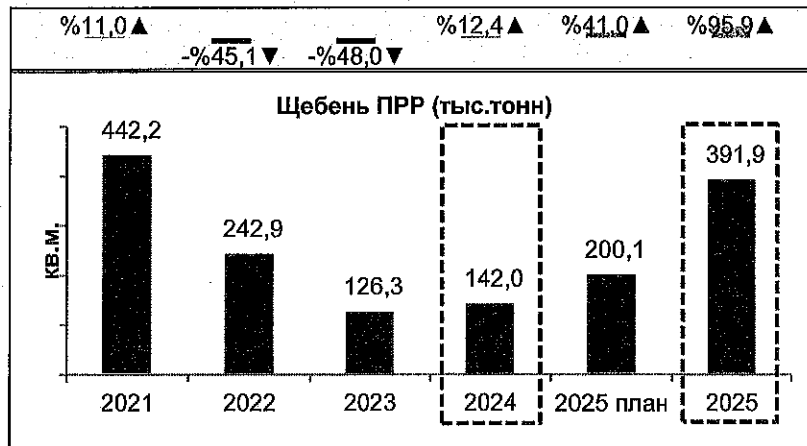
### Площади в аренде

В 2025 г. показатели средней площади сданной в аренду снизились незначительно на -1,3 тыс кв.м., в сравнении с показателями прошлого года. Среднегодовая ставка, по отношению к аналогичному периоду прошлого года, выросла на +7,5%. Основные арендаторы: ООО «Сервисмаркет», ООО «Транс-Бизнес-1», ООО «Наусервис»



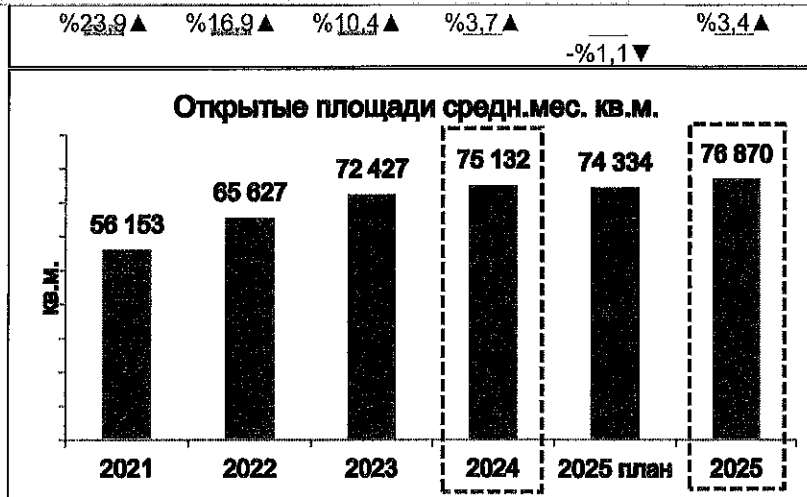
### Погрузо-разгрузочные работы по перевалке щебня.

Общий объем ПРР щебня в 2025 году увеличился на 249,9 тыс.тонн или +176,1% относительно показателей 2024 года. Это связано с тем, что ЮРП смог подписать договора на перевалку НСМ с четырьмя компаниями, которые являются основными поставщиками щебня в регион Московской и Тверской областей с карьеров бассейнов Онежского и Ладожского озёр.



### Хранение на открытых площадях

Прирост в 2025 г. по среднемесячным показателям занимаемой площади составил +2,3% или + 1,7 тыс. кв.м. Средняя ставка увеличилась на +9,3% по сравнению с показателями 2024г. Открытые площади используются под накопление, обработку и вывоз металлолома, стоянку грузового автотранспорта, хранение биг-бэгов, грунта, открытого склада и др.





### 3.2. Финансово-экономические показатели

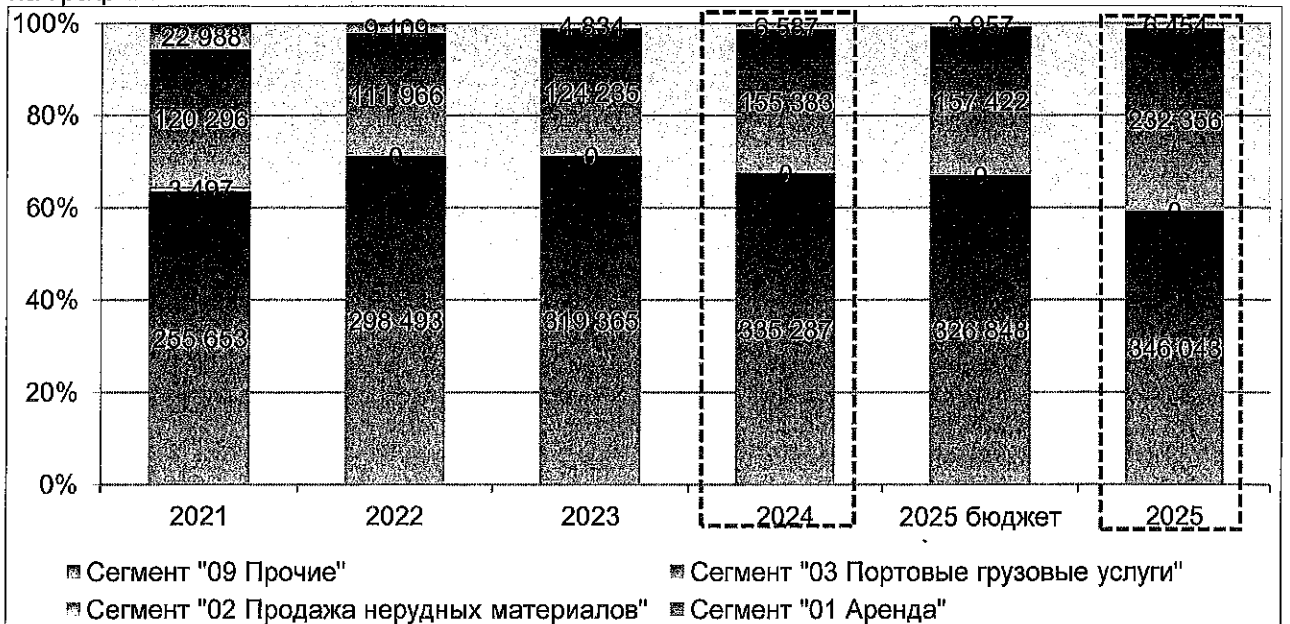
Балансовые данные представлены в следующей таблице:

Наименование показателей	На 31.12.2021	На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2024	На 31.12.2025
<b>АКТИВ</b>					
<b>Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы				691	925
Основные средства	213 075	216 406	203 919	209 112	277 687
Незавершенное стр-во					
Инвестиционная недвижимость	115 395	104 684	93 292	81 832	69 907
Долгосрочные фин.вложения	368 608	1 759 726	2 273 276	2 273 276	2 273 276
Отложенные налог.активы	4 183	6 048	8 182	16 914	18 815
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>701 261</b>	<b>2 086 864</b>	<b>2 578 668</b>	<b>2 581 825</b>	<b>2 640 610</b>
<b>Оборотные активы</b>					
Запасы	98 949	336 542	695 985	955 801	1 352 588
НДС	2 303	13 218	47 908	61 704	86 562
Деб.задолженность	69 060	251 457	501 325	718 266	1 115 904
Краткосрочные фин.вложения	0	0	0	0	0
Денежные средства	85 404	118 221	122 630	235 600	108 560
Прочие оборотные активы	543	697	480	0	0
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>256 259</b>	<b>720 135</b>	<b>1 368 328</b>	<b>1 971 371</b>	<b>2 663 614</b>
<b>Итого АКТИВЫ</b>	<b>957 521</b>	<b>2 806 999</b>	<b>3 946 996</b>	<b>4 553 197</b>	<b>5 304 224</b>
<b>ПАССИВ</b>					
<b>Капитал и резервы</b>					
Уставный капитал	482	482	482	482	482
Собственные акции, выкупленные у акционеров		-1 240			
Добавочный капитал	273 892	273 892	273 903	307 770	307 770
Резервный капитал	69	70	70	73	73
Нераспределенная прибыль	224 956	309 745	420 129	488 968	559 987
<b>Итого капитал и резервы</b>	<b>499 399</b>	<b>582 949</b>	<b>694 584</b>	<b>797 293</b>	<b>868 312</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>					
Займы и кредиты	357 311	2 138 134	3 175 289	3 656 343	4 299 879
Отложенные налог. обяз.-ва	5 189	7 769	10 963	27 701	58 151



прочие обязательства	0	0	0	8 877	6 253
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>362 500</b>	<b>2 145 903</b>	<b>3 186 252</b>	<b>3 692 920</b>	<b>4 364 283</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>					
займы и кредиты	36 148	0	0	0	0
Кредиторская задолженность, в т.ч.:					
поставщики и подрядчики	7 468	16 681	20 169	15 389	27 613
персонал	3 708	4 143	3 135	0	0
налоги и сборы	20 354	10 884	18 385	18 168	18 929
прочие кредиторы	23 168	42 116	21 910	20 591	15 527
оценочные обязательства	4 776	4 322	2 562	5 508	6 595
прочие обязательства				3 329	2 965
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>95 622</b>	<b>78 146</b>	<b>66 160</b>	<b>62 984</b>	<b>71 629</b>
<b>Итого ПАССИВЫ</b>	<b>957 521</b>	<b>2 806 999</b>	<b>3 946 996</b>	<b>4 553 197</b>	<b>5 304 224</b>

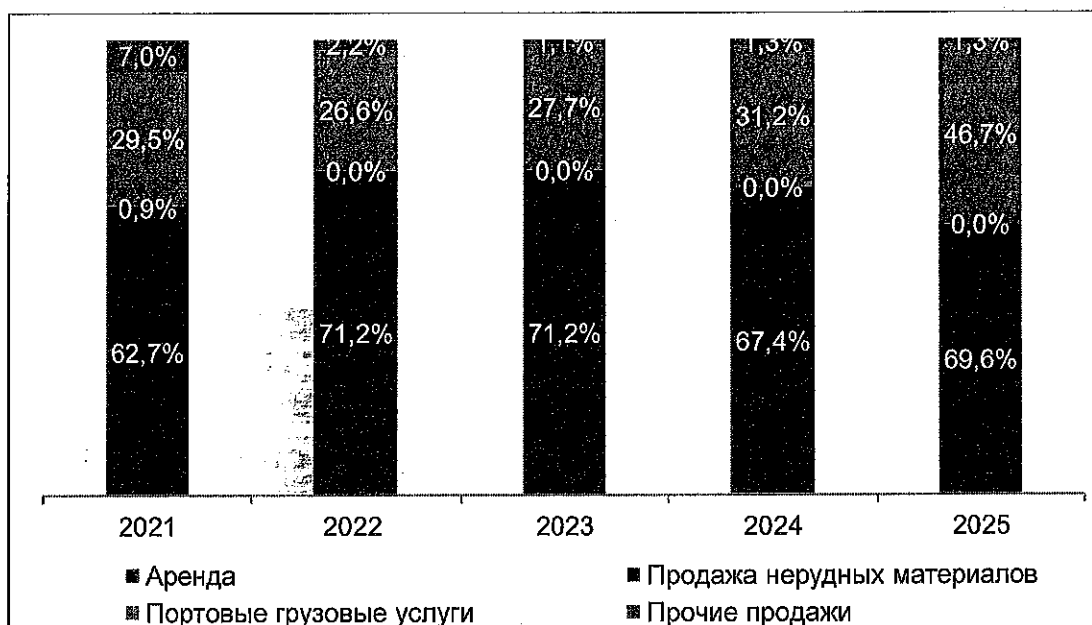
Анализ продаж по основным сегментам деятельности за последние годы представлен на графиках:



В 2025 г. общая выручка составила **584,9** млн. руб. относительно показателей аналогичного периода 2024 г. рост на **+87,6** млн.руб. или **+17,6%**. По сегментам:

- Аренда **+10,8** млн.руб. (**+3,2 %**);
- Портовые грузовые услуги **+77,0** млн.руб. (**+49,5%**);
- Прочие **-0,1** млн.руб. (**-2,0%**).

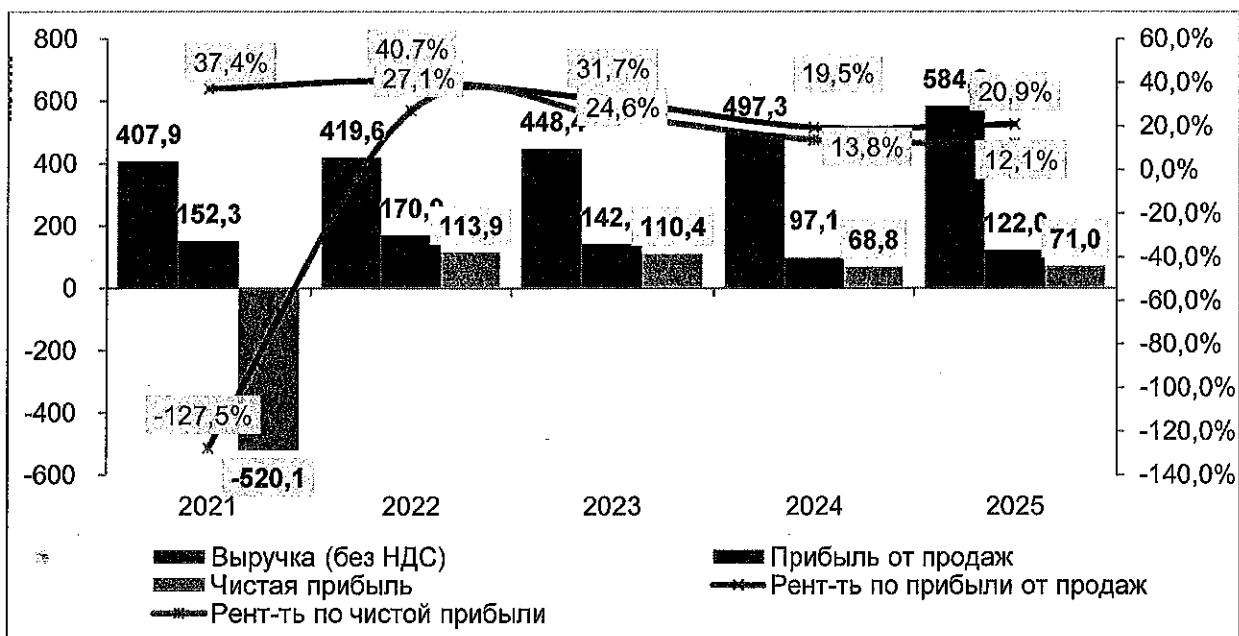
Структура продаж:



Данные из отчетов о финансовых результатах с 2021 г. по 2025 г. (тыс.Р):

Наименование показателей	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Выручка (без НДС)</b>	<b>407 853</b>	<b>419 569</b>	<b>448 435</b>	<b>497 257</b>	<b>584 854</b>
Себестоимость	-156 355	-167 261	-188 458	-194 711	-239 118
<b>Валовая прибыль</b>	<b>251 498</b>	<b>252 308</b>	<b>259 977</b>	<b>302 546</b>	<b>345 736</b>
<i>Рентабельность по валовой прибыли</i>	61,7%	60,1%	58,0%	60,8%	59,1%
Коммерческие расходы					-11 462
Управленческие расходы	-99 155	-81 365	-117 854	-205 416	-212 247
<b>Прибыль от продаж</b>	<b>152 343</b>	<b>170 943</b>	<b>142 123</b>	<b>97 130</b>	<b>122 027</b>
<i>Рент-ть по прибыли от продаж</i>	37,4%	40,7%	31,7%	19,5%	20,9%
Доходы от участия в других организациях	78	0	0	0	0
Проценты к получению	14 729	53 529	215 013	246 071	254 523
Проценты к уплате	-31 248	-18 366	-215 995	-236 890	-247 187
Прочие доходы	143 064	195 078	18 855	1 933	7 230
Прочие расходы	-773 775	-245 704	-20 143	-17 396	-18 093
Курсовые разницы положительные					
Курсовые разницы отрицательные					
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>-494 809</b>	<b>155 481</b>	<b>139 853</b>	<b>90 847</b>	<b>118 500</b>
<i>Рент-ть по прибыли до налогообл.</i>	-121,3%	37,1%	31,2%	18,3%	20,3%
Текущий налог на прибыль	-25 284	-41 589	-29 469	-22 005	-47 481
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-520 093</b>	<b>113 893</b>	<b>110 384</b>	<b>68 842</b>	<b>71 019</b>
<i>Рент-ть по чистой прибыли</i>	-127,5%	27,1%	24,6%	13,8%	12,1%

Или в графическом виде представлен ниже:



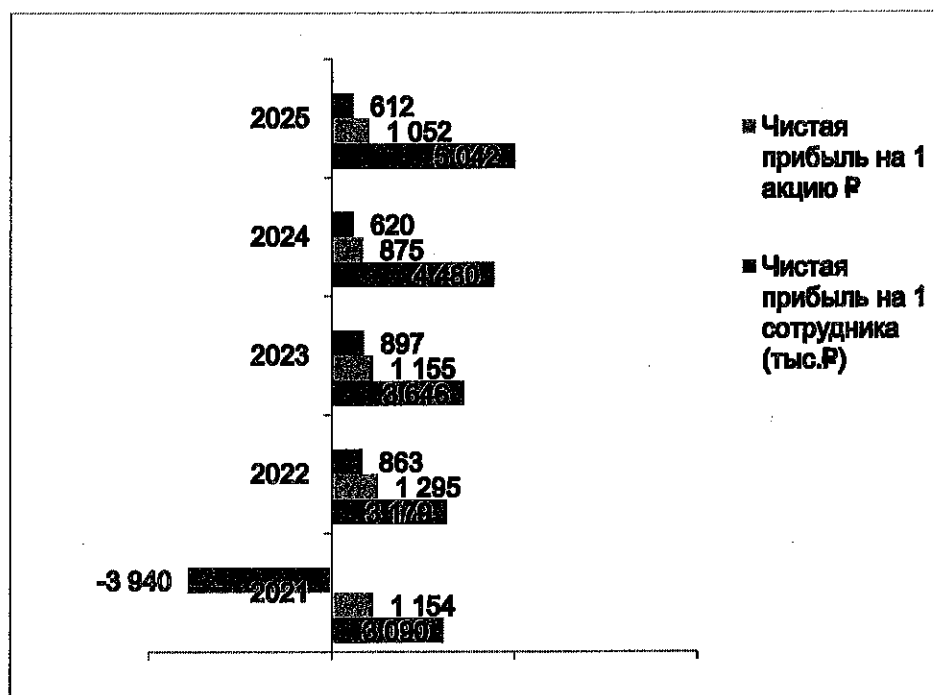
### 3.3. Персонал

За 2025 г. средняя численность персонала составила 116 чел.

Производительность труда по прибыли от продаж на одного сотрудника достигла в отчетном году значения 1 052 тыс.Р.

Наименование показателей	2021	2022	2023	2024	2025
Среднесписочная численность работающих (чел.)	132	132	123	111	116
Выручка на 1 сотрудника (тыс.Р)	3 090	3 179	3 646	4 480	5 042
Прибыль от продаж на 1 сотрудника (тыс.Р)	1 154	1 295	1 155	875	1 052
Чистая прибыль на 1 сотрудника (тыс.Р)	-3 940	863	897	620	612
Чистая прибыль на 1 акцию Р	-26,95	5,90	5,72	3,57	3,68

Или в графическом виде:



#### 4. Перспективы развития акционерного Общества

В среднесрочной перспективе и на период деятельности на 2026 основными задачами Общества являются:

План подготовки к застройке Территории КРТ (начало строительства ВГК-1 4,85 га и изъятие земельного участка 5,7 тыс. кв. м под дорожное строительство на условиях сервитута).

Изъятие земельного участка 5,7 тыс. кв. м в целях строительства Люблинско-Дмитровской линии метрополитена станции метро «Южный порт».

По сегменту «Аренда помещений» в целом на 2026 г. планируется уменьшение сдаваемых площадей.

- С 01.01.2026 г. ожидается уменьшение сдаваемой площади на -1,8%. Среднемесячная площадь за год в аренде составит не менее 50'834 кв. м

- По данному сегменту планируется доход на сумму 352,3 млн. руб., доля в общей выручке составит 59%.

В сегменте «Портовые грузовые услуги» снижение показателей «Открытые площадки» - 492 кв. м (- 0,6%) и увеличение показателей «Отстой судов» + 5,6 млн. руб. (+ 15,2%).

В статье продаж «щебень ПРР» ожидается рост выручки по сравнению с 2025 года.

Рост дохода в сегменте на 2026 г. составит 11,3 млн. руб. или +5,0%, доля в общей выручке составит 40%.

По сегменту «Прочие» в 2026 году ожидается рост в «Прочих услугах» на +0,3 млн. руб. или +5,1%.

#### 5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

По итогам 2025 года Общество получило прибыль в размере **71'019 тыс. руб.**

На утверждение выносятся рекомендация общему годовому собранию акционеров не выплачивать (не объявлять) дивиденды по итогам 2025 года .

Выплата дивидендов представлена в табл.:



Наименование показателей	ед.изм.	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Чистая прибыль</b>	тыс.Р	<b>-520 093</b>	<b>113 893</b>	<b>110 384</b>	<b>68 842</b>	<b>71 019</b>
Чистая прибыль на одну акцию	Р	0,0000	5,9014	5,7196	3,5671	3,6799
<b>Дивидендов на одну акцию:</b>						
Обыкновенную акцию	Р	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Привилегированную акцию	Р	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Дивиденды к выплате</b>	тыс.Р	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
в т.ч.:						
на обыкновенные акции	тыс.Р	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
на привилегированные акции	тыс.Р	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Нераспределенная чистая прибыль</b>	тыс.Р	<b>-520 093</b>	<b>113 893</b>	<b>110 384</b>	<b>68 842</b>	<b>71 019</b>

Уставный капитал Общества оплачен полностью. Изменений размеров уставного капитала, дробления или консолидации размещенных акций за отчетный год не проводилось. В распоряжении Общества нет собственных акций. Размер уставного капитала Общества: 482`480 Р, всего акций 19`299`200 шт.:

- Обыкновенные акции: общий объем: 361`860 Р, 14`474`400 шт., доля в уставном капитале: 75%.
- Привилегированные акции: общий объем: 120`620 Р, 4`824`800 шт., доля в уставном капитале: 25 %.

## 6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

### Отраслевые риски

характеризуются сочетанием ужесточения государственного регулирования, техническими вызовами и необходимостью адаптации к новым экономическим условиям. Высокие требования к своевременной подготовке флота, безопасности судоходства и минимизации аварийности.

### Страновые и региональные риски

определяются переходом от этапа адаптации к модели структурной трансформации, при сохранении высокого уровня внешнего давления. Основные риски связаны со стагфляцией, кадровым голодом и неравномерностью регионального развития.

### Социальные риски

Повышение стоимости жизни и инфляция. Ужесточение требований к соцподдержке. Трудности на рынке труда и контроль занятости, такие как: призыв на срочную службу станет круглогодичным, ФСБ получит доступ к базам данных компаний, что усилит контроль, Ужесточатся проверки ГИТ (Государственной инспекции труда).

### Финансовые риски

На деятельность Общества может оказывать отрицательное влияние: Падение поступлений от арендных платежей. Сохранение длительного периода высокой ключевой ставки ЦБ РФ. Ужесточение бюджетно-налоговой и денежно-кредитной политики. Кадровый голод и рост затрат на фонд оплаты труда.



Снижение покупательной способности. масштабные поправки в Налоговый кодекс РФ с 1 января 2026 года, направленные на снижение бюджетного дефицита и усиление контроля за движением капитала.

### Правовые риски

Общество не наблюдает в своей деятельности влияние правовых рисков.

### Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество: отсутствуют.

Риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц, отсутствуют.

Риски, связанные с возможностью потери покупателей, на оборот с которыми приходится не менее чем 12 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Общества, оцениваются в размере до 40 %.

### Экологические риски

Общество соблюдает все законодательные и нормативные требования в сфере экологии. Соответствующая организационная и технологическая подготовка, внедрение безопасных с экологической точки зрения технологии работ, сводит к минимуму уровень экологических рисков.

## 7. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками.

Крупная сделка одобрена общим собранием акционеров ПАО СЗ «ЮРП» протокол № 1/26 от 23.03.2026 г. - договор № 5018 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26.12.2025 г., заключенного Публичным акционерным обществом Специализированный застройщик «Южный речной порт» (ПАО СЗ «ЮРП») (Застройщик) с Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) (Кредитор).  
Условия договора № 5018 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26.12.2025 г.:

### Статья 1. Предмет Договора

1.1. Кредитор обязуется открыть Заемщику невозобновляемую кредитную линию для целей, указанных в п. 1.3 Договора, на срок по 20 сентября 2027 г. с максимальным лимитом в размере не более 9 450 000 000 (Девять миллиардов четыреста пятьдесят миллионов) рублей.

Заемщик обязуется возвратить Кредитору полученный кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в размере, в сроки и на условиях Договора.

1.2. Выдача кредита в рамках Договора производится Траншами в соответствии со Статьей 3 Договора (с учетом положений, указанных в п. 1.3 Договора) на следующих условиях:

Таблица 1

Номер Транша	Сумма лимита Транша в рублях (включительно), не более	Период действия лимита Транша
1	3 000 000 000 (Три миллиарда)	С даты выполнения последнего из условий для соответствующего Транша (включительно), указанных в п. 3.3 Договора, по Дату окончания периода доступности, указанную в п.3.4 Договора (включительно)
2	450 000 000 (Четыреста пятьдесят миллионов)	
3	550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов)	
4	1 000 000 000 (Один миллиард)	
5	1 000 000 000 (Один миллиард)	
6	1 000 000 000 (Один миллиард)	
7	1 000 000 000 (Один миллиард)	
8	1 450 000 000 (Один миллиард четыреста пятьдесят миллионов)	
<b>ИТОГО</b>	<b>9 450 000 000 (Девять миллиардов четыреста пятьдесят миллионов)</b>	

Транши №№ 1-8 далее по тексту Договора совместно именуются Траншами, а по отдельности Транш.

1.3. Кредитор обязуется открыть Заемщику невозобновляемую кредитную линию для следующих целей:

### 1.3.1. В рамках Транша № 1:

1.3.1.1. Полное погашение основного долга, процентов и комиссионных платежей (в т.ч. платы за досрочный возврат, за исключением штрафов, пеней, неустоек) по Кредитным договорам №0954/21 от 16.12.2021 года и №0692/21 от 16.12.2021 года, заключенных между Заемщиком и ПАО «Московский кредитный банк» (далее - Кредитные договоры ЮРП).



1.3.1.2. После полного погашения Кредитных договоров ЮРП – на цели, указанные для Траншей №№3-8.

### **1.3.2. В рамках Транша № 2:**

1.3.2.1. Предоставление Заемщиком займа ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371).

### **1.3.3. В рамках Траншей №№3-8:**

1.3.3.1. Финансирование затрат Заемщика (в том числе возмещение ранее понесенных затрат) по оформлению права собственности/аренды земельных участков и/или недвижимого имущества, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 77:04:0003005:1009; 77:04:0003005:1014; 77:04:0003005:1015; 77:04:0003005:1016; 77:04:0003005:1018; 77:04:0003005:1019; 77:04:0003005:1020; 77:04:0003005:133; 77:04:0003005:64; 77:04:0003006:112; 77:04:0003006:24; 77:04:0003006:32; 77:04:0003006:8, а также затрат (в том числе возмещение ранее понесенных затрат) на оформление права собственности/аренды на неразмежеванные/невыделенные земельные участки, в том числе в отношении земельных участков, которые будут сформированы общей ориентировочной площадью 43 015 кв.м, расположенные в границах территории нежилой застройки города Москвы, общей площадью 39,7 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл.10 (далее – Территория КРТ), подлежащей комплексному развитию в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2024 г. №14-ПП «О комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл.10», решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 25 апреля 2024 г. №14, пункт 7, далее по тексту – Решение ГЗК), а также договором о комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы с правообладателями от 06.06.2024 г., заключенным между Департамент городского имущества г. Москвы (далее – ДГИ), Заемщиком, в качестве Правообладателя 1, ООО «Рассвет» (ИНН 7727461014), в качестве Правообладателя 2, и ООО «Искра» (ИНН 7727453655), в качестве Правообладателя 3, зарегистрированным в Едином реестре контрактов и торгов за № 16-000096-0000-0000-00001-24 от 10.06.2024, с учетом всех дополнительных соглашений (далее – Договор КРТ). Правообладатель 1, Правообладатель 2 и Правообладатель 3 далее совместно именуется Правообладателем.

1.3.3.2. Финансирование затрат Заемщика (в том числе возмещение ранее понесенных затрат), в том числе включая, но не ограничиваясь, по оплате предпроектных и проектных работ, оплате технических условий, в том числе оплате услуг ресурсоснабжающих организаций, по проведению подготовительных работ, в т.ч. демонтажу строений, вывозу и утилизации мусора, выносу сетей с участка, устройству ограждения площадки, возведению временных сооружений, устройству котлована и других работ, выполняемых в рамках подготовки к застройке Территории КРТ (далее – Проект или Объект), а также оплату услуг технического заказчика и управления Проектом до получения разрешения на строительство Объекта, а также по выплате компенсации/по возмещению убытков в связи со сносом, снятием с кадастрового учета и прекращением прав собственности на объект недвижимости с кадастровым номером 77:04:0003006:1027, и прекращением права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003006:25.

## **Статья 2. Заверения и гарантии**

2.1. Заемщик является юридическим лицом, надлежащим образом учрежденным и законно действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2. Заемщик подтверждает, что все согласия, необходимые для заключения Договора и иных договоров и соглашений, предусмотренных Договором, были получены и вступили в действие, или, если они не были получены, – то будут получены и/или вступят в действие в установленном порядке до заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Заемщик заверяет, что случаи и события, перечисленные в п. 7.1.7 Договора, на дату заключения Договора не наступили и предпримет все действия, чтобы они не наступили в течение срока действия Договора.

2.4. Вся фактическая информация, представленная Заемщиком Кредитору, является достоверной и правильной во всех существенных аспектах на дату ее предоставления. На дату заключения Договора не было утаено какой-либо информации, что могло бы в результате сделать представленную информацию неверной или вводящей в заблуждение Кредитора в каких-либо существенных аспектах.

2.5. В отношении Заемщика не возбуждалось судебное, арбитражное или административное производство в каком-либо суде, арбитраже или органе, которое могло бы привести к невозможности Заемщика надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору.

2.6. Заемщиком исполнялись и соблюдались, равно как и в настоящее время исполняются и соблюдаются во всех существенных аспектах требования законодательства, неисполнение или несоблюдение которых могло бы привести Заемщика к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору.

2.7. Заемщик имеет действительный и законный правовой титул или законное право пользования и эксплуатации в отношении активов, необходимых для осуществления его деятельности.

2.8. Насколько известно Заемщику, не имеют место какие-либо события или обстоятельства, которые могли бы повлиять на исполнение им обязательств по любым другим договорам или финансовым инструментам, а также которые бы могли привести Заемщика к невозможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору.

2.9. Заключение и исполнение Заемщиком Договора не противоречит его учредительным документам.

2.10. Заемщик подтверждает, что на дату заключения Договора залогодатель передаваемого в залог имущества является его полноправным и законным собственником, либо лицом, иным образом надлежаще уполномоченным им распоряжаться.

2.11. Заемщик подтверждает отсутствие иных обременений правами третьих лиц передаваемого в залог имущества, за исключением обременения на дату заключения Договора в пользу ПАО «Московский кредитный банк» в виде залога имущества в обеспечение обязательств по Кредитным договорам ЮРП.

2.12. Заемщик подтверждает, что на дату заключения Договора передаваемое в залог имущество не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны.

2.13. Заемщик заверяет и гарантирует, что на дату заключения Договора у Заемщика отсутствует информация о том, что между его акционерами или его акционерами и третьими лицами заключено корпоративное или иное аналогичное соглашение, ограничивающее его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющее на возможность заключения или исполнения обязательств по Договору, а также иным заключаемым с Кредитором договорам.

2.14. Заемщик заверяет и гарантирует, что квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи Заемщика / уполномоченного лица Заемщика, с использованием которой подписывается Договор, действителен, не содержит ограничений его использования в рамках настоящего Договора, выдан аккредитованным удостоверяющим центром, аккредитация которого действительна на день выдачи указанного сертификата, не отозвана на дату подписания Договора, и такой удостоверяющий центр уполномочен для выдачи Заемщику / уполномоченному лицу Заемщика квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи, Заемщик / уполномоченное лицо Заемщика при получении квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи, Заемщик / уполномоченное лицо Заемщика при получении квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи, содержащейся в квалифицированном сертификате ключа проверки электронной подписи.

2.15. Заемщик признает и соглашается, что:



2.15.1. Получение кредита на условиях Договора влечет для Заемщика процентные и иные риски, и Заемщик осознает и принимает такие риски. Помимо прочего, Заемщик осознает, предвидит и принимает как приемлемый для себя риск изменения (в том числе существенного) обстоятельств (предпринимательский риск), заключающийся в изменении (в сторону увеличения, в том числе на значительную величину) размера плавающей составляющей процентной ставки по Договору по любым причинам (включая, но не ограничиваясь, изменение государственной торговой, фискальной и монетарной политики, валютного регулирования, состояния финансовых рынков и соответствующих отраслей промышленности, политическую, социальную и экономическую нестабильность, введение новых или расширение действующих санкций, в том числе вторичных, а также прочие факторы), что может привести к изменению платежных обязательств Заемщика и/или к увеличению расходов по обслуживанию кредита.

2.15.2. Изменение обстоятельств, как это указано в п. 2.15.1 Договора, не может являться основанием для заявления Заемщиком требования об изменении или расторжении Договора и любых документов (в том числе соглашений), связанных с Договором, в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации или иными положениями законодательства Российской Федерации.

2.16. Заемщик признает и соглашается, что Кредитор, заключая с Заемщиком Договор, будет полагаться, в том числе на заверения и гарантии, приведенные в Договоре, независимо от того, мог ли Кредитор знать о недостоверности таких заверений и гарантий; заверения и гарантии, приведенные в Договоре, имеют для Кредитора существенное значение для заключения Договора; соответствующие утверждения о фактах/информация являются заверениями об обстоятельствах для целей применения ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### Статья 3. Порядок предоставления кредита

3.1. Выдача любой суммы кредита производится в пределах свободного остатка лимита, определенного по следующей формуле:

$$\text{СОЛ} = \text{Лим} - (\text{СЗ} + \text{ПЗ}),$$

где

СОЛ – свободный остаток лимита соответствующего Транша;

Лим – лимит соответствующего Транша, указанный в п. 1.2 Договора, установленного на соответствующий период времени в п. 1.1 Договора;

СЗ – фактическая ссудная задолженность по соответствующему Траншу на текущую дату; ПЗ – сумма ранее осуществленного погашения соответствующего Транша.

Погашение любой суммы кредита по соответствующему Траншу не увеличивает свободного остатка лимита соответствующего Транша.

3.2. Выдача кредита производится перечислением сумм кредита на расчетный счет Заемщика, указанный в Приложении № 2 к Договору, на основании распоряжений Заемщика, оформленных в соответствии с Приложением № 1 к Договору.

Перечисление сумм кредита производится при отсутствии просроченной задолженности и неуплаченных неустоек по Договору и по всем иным кредитным договорам (в том числе договорам об открытии кредитной линии) и/или соглашениям, и/или договорам поручительства, и/или договорам о предоставлении банковских гарантий/контргарантий/ поручительств, заключенным (которые могут быть заключены) между Кредитором и Заемщиком.

3.3. Выдача кредита производится Траншами в следующем порядке:

#### 3.3.1. В рамках Транша № 1 после:

3.3.1.1. Перечисления платы за резервирование в соответствии с п. 4.3.1 Договора.

3.3.1.2. Надлежащего оформления обеспечения по кредиту в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, указанного в п. 9.1.3 Договора.

3.3.1.3. Предоставления согласия (заранее данному акцепте) Кредитору<sup>1</sup>:

3.3.1.3.1. Заемщиком на списание Кредитором с расчетного(ых) счета(ов) Заемщика у Кредитора без дополнительного распоряжения Заемщика денежных средств с целью погашения срочной / просроченной задолженности и других платежей Заемщика по Договору;

3.3.1.3.2. поручителями, указанными в п. 9.1.3 Договора, на списание Кредитором с расчетного(ых) счета(ов) указанных поручителей у Кредитора без дополнительного распоряжения указанных поручителей денежных средств с целью погашения просроченной задолженности и других платежей по Договору и договорам поручительства.

3.3.1.4. Предоставления Кредитору документов, подтверждающих целевое использование Транша № 1, по форме и содержанию удовлетворяющей Кредитора:

- копия уведомления ПАО «Московский кредитный банк» (далее – МКБ) о планируемом досрочном погашении, в соответствии с Кредитными договорами ЮРП, с отметкой МКБ о получении уведомления;
- справки от МКБ об объеме задолженности по Кредитным договорам ЮРП на дату выдачи кредита по Договору, в т.ч. основной долг, начисленные проценты, комиссионные платежи, штрафы, пени, неустойки;
- справки от МКБ о кредитной истории за последние 180 (Сто восемьдесят) календарных дней (справка может быть датирована не более 5 (Пяти) календарных дней до даты выдачи кредита по Договору);
- платежных поручений (наличие у Кредитора неисполненных платежных поручений) на перечисление средств с расчетного счета Заемщика, открытого у Кредитора, на цели полного погашения задолженности по Кредитным договорам ЮРП;

3.3.1.5. Предоставления Заемщиком Кредитору:

3.3.1.5.1. Заверенных надлежащим образом уполномоченным лицом Заемщиком копий:

- Кредитных договоров ЮРП с учетом всех дополнительных соглашений, заключенных на дату выдачи кредита по Договору;

- всех Договоров залога/ипотеки/поручительства с учетом всех дополнительных соглашений к ним, заключенных и действующих на дату выдачи кредита по Договору в качестве обеспечения Кредитных договоров ЮРП;

3.3.1.5.2. Документов (справок) от МКБ, подтверждающих закрытие невыбранного лимита каждого из Кредитных договоров ЮРП.

3.3.1.6. Оформление субординации, т.е. переоформление действующих займов и кредитов Заемщика (за исключением Кредитных договоров ЮРП), таким образом, чтобы платежи в погашение основного долга и процентов по таким займам и кредитам производились не ранее полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Договору, на следующих условиях:

- срок начала погашения займов превышает дату полного погашения кредита Кредитора не менее чем на 6 (Шесть) месяцев;
- уплата процентов по займам и/или кредитам производится в конце срока, одновременно с погашением займа/кредита;
- кредиты и займы не могут быть досрочно истребованы у Заемщика;



— неуплата Заемщиком процентов по кредитам и займам не является для сторон существенным изменением обстоятельств как это толкуется статьей 451 ГК РФ;

— перечисленные выше условия, а также процентная ставка по договорам займа, не могут быть изменены без согласия Кредитора, равно как и данное условие.

**3.3.2.В рамках Транша № 1 на цели, указанные в п. 1.3.1.2 Договора, после:**

3.3.2.1.Выполнения всех условий, указанных в п.п. 3.3.1, 3.3.3.4, 3.3.4.4 Договора.

3.3.2.2.Предоставления Заемщиком Кредитору справок МКБ о прекращении Кредитных договоров ЮРП в связи с полным исполнением всех обязательств Заемщика по Кредитным договорам ЮРП.

**3.3.3.В рамках Транша № 2 после:**

<sup>1</sup>Согласие (заранее данный акцепт) Заемщика предоставляется в тексте Договора, а поручителя - в тексте договора поручительства.

3.3.3.1.Выполнения всех условий, указанных в п.п. 3.3.1, 3.3.2 Договора.

3.3.3.2.Перечисления платы за резервирование в соответствии с п. 4.3.2 Договора.

3.3.3.3.Предоставления Кредитору документов, подтверждающих целевое использование Транша № 2, по форме и содержанию удовлетворяющих Кредитора, в том числе но не исключительно предоставление Заемщиком надлежащим образом заверенной копией договора займа, заключенного между Заемщиком и ООО «ЮП-2», а также предоставление Заемщиком платежного поручения (наличие у Кредитора неисполненного платежного поручения) на перечисление средств с расчетного счета Заемщика, открытого у Кредитора, на цели выдачи займа по указанному договору займа, на расчетный счет ООО «ЮП-2», открытый у Кредитора.

3.3.3.4.Надлежащего оформления обеспечения по кредиту в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, указанного в п. 9.1.2 Договора, при условии предоставления выписки со счета залогодателя(ей) об обременении залогом акций, указанных в п. 9.1.2 Договора.

**3.3.4.В рамках Транша № 3 после:**

3.3.4.1.Выполнения всех условий, указанных в п.п. 3.3.1-3.3.3 Договора.

3.3.4.2.Перечисления платы за резервирование в соответствии с п. 4.3.3 Договора.

3.3.4.3.Полной выборки Транша № 1.

3.3.4.4.Предоставления Кредитору документов, подтверждающих целевое использование Транша, по форме и содержанию удовлетворяющей Кредитора, в том числе, но не ограничиваясь:

3.3.4.4.1.Копии Решения ГЗК со всеми изменениями (при наличии) к нему;

3.3.4.4.2.Копии Соглашения о разграничении обязанностей правообладателей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, заключенного между Заемщиком, ООО «Рассвет» и ООО «Искра» от 28.11.2023 г. со всеми изменениями (при наличии) к нему;

3.3.4.4.3.Копии Договора КРТ со всеми изменениями (при наличии) к нему;

3.3.4.4.4.Копии обращения в уполномоченный орган исполнительной власти г. Москвы с приложением проекта технического задания на подготовку ДПТ<sup>2</sup>;

3.3.4.4.5.Копии обращения в уполномоченный орган исполнительной власти г. Москвы с приложением материалов ДПТ.

**3.3.5.В рамках Траншей №№ 3-8 на цели финансирования затрат по выплате компенсации/по возмещению убытков в связи со сносом, снятием с кадастрового учета и прекращением прав собственности на объект недвижимости с кадастровым номером 77:04:0003006:1027, и прекращением права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003006:25 в рамках для Траншей №№ 3-8, после:**

3.3.5.1.Выполнения всех условий для выдачи предшествующих Траншей.

3.3.5.2.Предоставления Заемщиком Кредитору копии соглашения о компенсации/возмещении убытков в связи со сносом, снятием с кадастрового учета и прекращением прав собственности на объект недвижимости с кадастровым номером 77:04:0003006:1027, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером: 77:04:0003006:25 со всеми изменениями (при наличии) к нему, заключенного между Заемщиком и ООО «Искра»;

3.3.5.3.Предоставления Заемщиком Кредитору платежных поручений (наличие у Кредитора неисполненных платежных поручений) на перечисление средств с расчетного счета Заемщика, открытого у Кредитора, на цели, перечисленные в п. 3.3.5.2 Договора.

**3.3.6.В рамках Транша № 4 после:**

3.3.6.1.Выполнения всех условий, указанных в п.п. 3.3.1-3.3.5 Договора.

3.3.6.2.Перечисления платы за резервирование в соответствии с п. 4.3.4 Договора.

3.3.6.3.Полной выборки Транша № 3.

<sup>2</sup> документация по планировке Территории, включая проект планировки Территории, проект межевания Территории в соответствии Договором КРТ.

3.3.6.4.Надлежащего оформления обеспечения по кредиту в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, указанного в п.п. 9.1.1.1, 9.1.1.2 Договора, при условии государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

**3.3.7.В рамках Траншей №№ 5-8 после:**

3.3.7.1.Перечисления платы за резервирование для соответствующего Транша в соответствии с п. 4.3 Договора.

3.3.7.2.Полной выборки предшествующего Транша.

3.3.7.3.Выполнения условий для выдачи предшествующих Траншей (за исключением условий предоставления Транша № 2).

3.4.Выдача кредита производится по 19 сентября 2027 г. включительно (далее по тексту

– Дата окончания периода доступности). В случае, если в Дату окончания периода доступности кредитная линия будет использована Заемщиком не полностью, свободный остаток лимита кредитной линии закрывается.

3.5.Выдача кредита отражается на отдельных ссудных счетах, открываемых Кредитором по Договору, в зависимости от срока с даты выдачи (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора (включительно).

**Статья 4. Проценты и комиссионные платежи**

4.1.По Договору устанавливается следующий порядок определения процентной ставки:

4.1.1.Заемщик уплачивает Кредитору проценты за пользование кредитом в валюте кредита на следующих условиях:

– за период с даты первой выдачи кредита (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора (включительно), – по процентной ставке, определяемой по следующей формуле (далее «Процентная ставка»):

Процентная ставка = Плавающая составляющая плюс Фиксированная маржа, при этом:

«Плавающая составляющая» означает ключевая ставка Банка России.

«Фиксированная маржа» означает 3,8 (Три целых восемь десятых) процентов годовых.



С даты первой выдачи кредита (не включая эту дату) Процентная ставка устанавливается в размере ключевой ставки Банка России по состоянию на дату первой выдачи кредита плюс Фиксированная маржа.

При изменении размера ключевой ставки Банка России в течение срока действия Договора размер Плавающей составляющей по Договору изменяется со второго рабочего дня, следующего за датой начала применения нового размера ключевой ставки Банка России, исходя из размера действующей ключевой ставки Банка России на дату изменения Процентной ставки по Договору. Размер ключевой ставки Банка России на дату изменения Плавающей составляющей по Договору определяется в соответствии с официальной информацией Банка России, в том числе опубликованной на официальном сайте Банка России по состоянию на указанную дату.

Если значение действующей ключевой ставки Банка России на официальном сайте Банка России не публикуется 5 (Пять) и менее рабочих дней, то размер действующей ключевой ставки Банка России определяется на основании ближайшего предыдущего опубликованного значения ключевой ставки Банка России.

Если значение действующей ключевой ставки Банка России на официальном сайте Банка России не публикуется более 5 (Пяти) рабочих дней (по причинам, не связанным с праздничными и/или нерабочими днями или с временным техническим сбоем при публикации ставок), то размер действующей ключевой ставки Банка России устанавливается в размере последнего доступного (опубликованного на официальном сайте Банка России) значения ключевой ставки Банка России плюс надбавка в размере 1,5 (Одна целая пять десятых) процентов годовых.

Изменение размера Процентной ставки по Договору осуществляется без заключения дополнительного соглашения к Договору. Кредитор направляет Заемщику уведомление об изменении размера Процентной ставки по Договору в срок не позднее первого рабочего дня, следующего за датой изменения Процентной ставки по Договору. В случае, если Заемщик не получил указанного уведомления, размер Процентной ставки по Договору самостоятельно рассчитывается Заемщиком в соответствии с настоящим пунктом Договора.

4.2. Проценты начисляются на сумму фактической осудной задолженности по кредиту, начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по осудному(ым) счету(ам) (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно).

Уплата процентов осуществляется Заемщиком ежемесячно 20 числа каждого календарного месяца в соответствии с Таблицей 2.

Таблица 2

Процентный период	Дата уплаты процентов за Процентный период
с 01 января по 31 января	20 февраля
с 01 февраля по 28 февраля/29 февраля	20 марта
с 01 марта по 31 марта	20 апреля
с 01 апреля по 30 апреля	20 мая
с 01 мая по 31 мая	20 июня
с 01 июня по 30 июня	20 июля
с 01 июля по 31 июля	20 августа
с 01 августа по 31 августа	20 сентября
с 01 сентября по 30 сентября	20 октября
с 01 октября по 31 октября	20 ноября
с 01 ноября по 30 ноября	20 декабря
с 01 декабря по 31 декабря	20 января

С даты заключения Договора Заемщику предоставляется отсрочка по уплате процентов на период до 20 сентября 2027 года (не включительно). В период с даты заключения Договора по 20 сентября 2027 года (включительно) проценты, не уплаченные в Дату уплаты процентов в соответствии с Таблицей 2, начиная с даты следующей за Датой уплаты процентов в соответствии с Таблицей 2, являются Отложенными процентами.

Уплата Отложенных процентов производится 20 сентября 2027 года в размере начисленных, но не уплаченных Отложенных процентов за соответствующие Процентные периоды.

В случае если в Дату уплаты процентов за Процентный период в соответствии с Таблицей

2 Заемщиком не уплачены проценты, начисленные по состоянию на последнюю дату Процентного периода в соответствии с Таблицей 2 (включительно), то на сумму Отложенных процентов, начиная с даты начала следующего по сроку Процентного периода (включительно) начисляются проценты в размере действующей процентной ставки, как она определена в п. 4.1 Договора (далее – Проценты на Отложенные проценты).

Проценты на Отложенные проценты уплачиваются в Даты уплаты Отложенных процентов в размере, начисленном на Дату уплаты Отложенных процентов.

Сумма процентов, начисленных на сумму Отложенных процентов в соответствии с предыдущим абзацем настоящего пункта Договора, суммируется с суммой Отложенных процентов в последнюю дату Процентного периода.

Вся сумма Отложенных процентов по состоянию на 31 августа 2027 года и Процентов на Отложенные проценты, начисленных по 20 сентября 2027 года (включительно), должна быть уплачена 20 сентября 2027 г.

Уплата процентов, начисленных за период с 01 сентября 2027 года (включительно) по дату полного погашения кредита в соответствии с Таблицей 2 осуществляется по установленной процентной ставке ежемесячно «20» числа каждого календарного месяца (Дата уплаты процентов) и в дату полного погашения кредита, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной даты, в сумме начисленных на указанную(ые) дату(ы) процентов (включительно).

В случае несвоевременного погашения кредита (просрочки) на сумму непогащенного в срок кредита проценты не начисляются, начиная с даты, следующей за датой погашения соответствующей суммы кредита (включительно).

Заемщик имеет право осуществлять уплату Отложенных процентов и Процентов на Отложенные проценты полностью или частично ранее истечения периода отсрочки.

Заемщик имеет право осуществлять досрочное погашение Отложенных процентов в течение периода отсрочки при отсутствии просроченной задолженности по кредиту на момент досрочного погашения Отложенных процентов.



Отложенные проценты уплачиваются после уплаты Процентов на Отложенные проценты. Любые досрочные погашения Отложенных процентов и Процентов на Отложенные проценты подлежат оформлению отдельными платежными поручениями с указанием целевого назначения платежа «в погашение Процентов на Отложенные проценты и Отложенных процентов».

При погашении Отложенных процентов и Процентов на Отложенные проценты 20 сентября 2027 г., Проценты на Отложенные проценты и Отложенные проценты подлежат погашению непосредственно перед погашением срочной задолженности по основному долгу в соответствии с пунктом 6.1 Договора.

При досрочном погашении Отложенных процентов, Процентов на Отложенные проценты и Отложенные проценты при отсутствии просроченной задолженности по кредиту погашаются в первоочередном порядке.

По тексту Договора под «процентами» понимаются также Отложенные проценты и Проценты на Отложенные проценты, если иное не предусмотрено Договором.

4.3. С Заемщика взимается плата за резервирование от максимальной суммы соответствующего Транша, указанного в п. 1.2 Договора, в размере 0,7 (Ноль целых семь десятых) процентов в следующем порядке:

4.3.1. от суммы Транша № 1, что составляет 21 000 000 (Двадцать один миллион) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до начала выборки кредитных средств по Траншу № 1, в валюте кредита;

4.3.2. от суммы Транша № 2, что составляет 3 150 000 (Три миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до начала выборки средств по Траншу № 2, в валюте кредита.

4.3.3. от суммы Транша № 3, что составляет 3 850 000 (Три миллиона восемьсот пятьдесят) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до начала выборки средств по Траншу № 3, в валюте кредита.

4.3.4. от суммы Транша № 4, что составляет 7 000 000 (Семь миллионов) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до начала выборки средств по Траншу № 4, в валюте кредита.

4.3.5. от суммы Транша № 5, что составляет 7 000 000 (Семь миллионов) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до начала выборки средств по Траншу № 5, в валюте кредита.

4.3.6. от суммы Транша № 6, что составляет 7 000 000 (Семь миллионов) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до начала выборки средств по Траншу № 6, в валюте кредита.

4.3.7. от суммы Транша № 7, что составляет 7 000 000 (Семь миллионов) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до начала выборки средств по Траншу № 7, в валюте кредита.

4.3.8. от суммы Транша № 8, что составляет 10 150 000 (Десять миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до начала выборки средств по Траншу № 8, в валюте кредита.

4.4. С Заемщика взимается плата за пользование лимитом соответствующего Транша в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов годовых от свободного остатка лимита соответствующего Транша, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Договора.

Начисление платы производится за период с даты начала действия лимита соответствующего Транша, указанной в п. 1.1 Договора (не включая эту дату), по Дате окончания периода доступности или по дате полного погашения кредита, осуществленного ранее Даты окончания периода доступности, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме (включительно).

Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается Заемщиком Кредитору в установленные условиями Договора даты уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита.

4.5. При погашении кредита (полностью или частично) ранее установленной п. 6.1 Договора даты Заемщик уплачивает Кредитору плату за досрочный возврат кредита.

Плата начисляется в размере 3 (Трех) процентов на досрочно возвращаемую сумму кредита.

Плата за досрочный возврат кредита уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно с платежом по досрочному погашению ссудной задолженности по кредиту, в валюте кредита.

Плата за досрочный возврат кредита не взимается:

- при поступлении средств в погашение кредита в соответствии с п.п. 8.1.1, 8.2.1, 8.2.10 Договора;
- при погашении кредита по Договору (рефинансировании кредита) за счет денежных средств, выданных Кредитором или аффилированным с Кредитором юридическим лицом;
- при поступлении денежных средств от возмещения из бюджета налога на добавленную стоимость (НДС) по капитальным затратам по строительству Объекта;
- при поступлении денежных средств от возмещения понесенных затрат в результате расторжения Договора КРТ.

#### **Статья 5. Условия расчетов и платежей**

5.1. Погашение кредита, уплата процентов и других платежей по Договору производится платежными поручениями со счетов Заемщика или третьих лиц у Кредитора или в других банках. В платежных поручениях суммы основного долга, процентов, каждой из плат, перечисленных в Статье 4 Договора (далее – Комиссионные платежи), и неустоек указываются отдельно по каждому из указанных видов платежей.

5.2. Датой выдачи кредита является дата образования ссудной задолженности по ссудному(ым) счету(ам).

5.3. Датой исполнения обязательств по уплате платежей по Договору является дата списания средств со счетов Заемщика или третьих лиц у Кредитора в погашение обязательств по Договору или дата поступления средств в погашение обязательств по Договору на корреспондентский счет Кредитора, в случае если погашение осуществляется со счетов, открытых в других банках.

5.4. Если дата уплаты процентов или внесения других платежей по Договору приходится на нерабочий день, то обязательства должны быть исполнены не позднее первого рабочего дня, следующего за нерабочим днем.

5.5. При исчислении процентов, Комиссионных платежей и неустоек используется фактическое число календарных дней в месяце и году.

Начисление процентов и неустоек за несвоевременное погашение кредита осуществляется отдельно по каждому из ссудных счетов, открытых Кредитором по Договору. Сумма полученных величин составляет общую сумму обязательств по уплате процентов и неустойке за несвоевременное погашение кредита.



5.6. Средства, поступившие в счет погашения задолженности по Договору, в том числе списанные без распоряжения Заемщика со счетов Заемщика, а также перечисленные третьими лицами, направляются вне зависимости от назначения платежа (с учетом особенностей, изложенных в п.п. 5.7, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13 Договора), указанного в платежном документе, в первую очередь на возмещение издержек Кредитора по получению исполнения, далее в следующей очередности:

- 1) на внесение просроченной платы за резервирование;
- 2) на внесение просроченной платы за пользование лимитом;
- 3) на уплату просроченных процентов;
- 4) на внесение срочной платы за резервирование;
- 5) на внесение срочной платы за пользование лимитом;
- 6) на уплату срочных процентов;
- 7) на погашение просроченной ссудной задолженности по кредиту;
- 8) на внесение платы за досрочный возврат кредита;
- 9) на погашение срочной ссудной задолженности по кредиту;
- 10) на уплату неустоек за неисполнение обязательств по Договору в установленный срок (за исключением неустойки в соответствии с п.п. 10.3, 10.4, 10.5, 10.6 Договора);
- 11) на уплату неустойки в соответствии с п.п. 10.3, 10.4, 10.5, 10.6 Договора.

При этом ссудная задолженность по кредиту погашается в хронологическом порядке, начиная со ссудного счета, открытого первым. Обязательства по Договору (по погашению ссудной задолженности по кредиту, по уплате процентов и внесению Комиссионных платежей) становятся срочными в дату наступления срока их исполнения в соответствии с условиями, установленными Договором (далее – Дата платежа). Под просроченными обязательствами в рамках Договора понимаются обязательства по Договору, не исполненные в Дату платежа.

5.6.1. При досрочном погашении Отложенных процентов денежные средства, поступившие в соответствии с платежными поручениями в счет уплаты Процентов на Отложенные проценты и Отложенных процентов по Договору, при указании данного назначения платежа в платежном документе, направляются Кредитором на уплату Процентов на Отложенные проценты и Отложенных процентов при отсутствии просроченной задолженности по любому виду обязательств по Договору.

При этом в первую очередь подлежат погашению Проценты на Отложенные проценты, во вторую - Отложенные проценты. При наличии просроченной задолженности, поступившие денежные средства направляются на погашение просроченных платежей, а в оставшейся сумме на погашение Процентов на Отложенные проценты и Отложенных процентов.

Излишне полученная сумма направляется Кредитором на погашение обязательств в соответствии с очередностью платежей, установленной п. 5.6 Договора.

Средства, поступившие в счет погашения задолженности по Договору в дату окончательного погашения по кредиту направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в первую очередь на возмещение издержек Кредитора по получению исполнения, далее в следующей очередности:

- 1) на внесение просроченной платы за резервирование;
- 2) на внесение просроченной платы за пользование лимитом;
- 3) на уплату просроченных процентов;
- 4) на внесение срочной платы за резервирование;
- 5) на внесение срочной платы за пользование лимитом;
- 6) на уплату срочных процентов;
- 7) на погашение просроченной ссудной задолженности по кредиту;
- 8) на погашение Процентов на Отложенные проценты;
- 9) на погашение Отложенных процентов;
- 10) на погашение срочной ссудной задолженности по кредиту,

и далее в соответствии с очередностью платежей, установленной в п. 5.6. Договора.

5.7. Денежные средства, поступившие в соответствии с платежными поручениями в уплату неустоек по Договору, при указании данного назначения платежа в качестве единственного в платежном документе, направляются Кредитором на уплату неустоек в соответствии с очередностью уплаты неустоек, установленной п. 5.6 Договора.

Излишне полученная сумма направляется Кредитором на погашение обязательств в соответствии с очередностью платежей, установленной п. 5.6 Договора.

5.8. При финансировании Заемщиком за счет средств кредита расходов в валюте, отличной от валюты кредита, операции по которым производятся со счетов Заемщика, открытых у Кредитора, конверсионные операции со средствами кредита проводятся у Кредитора по курсу и на условиях Кредитора на дату совершения операций.

5.9. Обязательства по погашению ссудной задолженности по кредиту могут быть исполнены ранее Даты платежа в соответствии с п. 6.2 Договора.

Платежи, поступившие в счет погашения ссудной задолженности по кредиту ранее даты, установленной п. 6.1 Договора, направляются Кредитором на погашение указанных обязательств с учетом очередности платежей, установленной п. 5.6 Договора. В этом случае обязательства по погашению ссудной задолженности в целях распределения в соответствии с очередностью платежей, установленной п. 5.6 Договора, признаются срочными к погашению в дату поступления средств в размере поступивших денежных средств, но не более суммы денежных средств, оставшейся после распределения на иные платежи, указанные в очередности платежей до платежа на погашение срочной ссудной задолженности по кредиту, и не более суммы основного долга, указанной в платежном документе (при его указании).

Излишне полученная в соответствии с настоящим пунктом Договора от Заемщика сумма возвращается Кредитором на счет Заемщика, открытый у Кредитора, не позднее первого рабочего дня, следующего за датой поступления денежных средств.

При невозможности идентификации назначения платежа (не указано(ы) обязательство(а), которое(ые) исполняется(ются)), указанного в платежном документе, поступившие средства направляются Кредитором в счет погашения ссудной задолженности по кредиту в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.10. Обязательства по процентам и/или Комиссионным платежам могут быть исполнены ранее Дат платежа в сумме не более начисленных на дату поступления Кредитору (включительно) денежных средств. В этом случае все обязательства по процентам и Комиссионным платежам становятся срочными к погашению в дату поступления средств в размере поступивших денежных средств, но не более начисленных.

При этом, денежные средства, поступившие от Заемщика в погашение указанных обязательств, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, направляются Кредитором на погашение обязательств по процентам и Комиссионным платежам в



соответствии с очередностью платежей, установленной п. 5.6 Договора, кроме уплаты неустоек.

5.11. Если до Даты платежа по уплате процентов и/или внесению Комиссионных платежей остается более 10 (Десять) и менее рабочих дней (далее - Период досрочной уплаты), то излишне полученную в соответствии с п. 5.10 Договора от Заемщика сумму (далее - Досрочные платежи) Кредитор направляет в погашение указанных обязательств Заемщика в ближайше Даты платежей в соответствии с очередностью платежей, установленной п. 5.6 Договора. При возникновении в Период досрочной уплаты срочных обязательств по погашению ссудной задолженности по Договору и непоступлении от Заемщика платежа в погашение указанных обязательств в установленную Договором Дату платежа Досрочные платежи направляются в погашение указанных обязательств.

Если до Даты платежа по уплате процентов и/или внесению Комиссионных платежей остается более 10 (Десяти) рабочих дней, Кредитор направляет Досрочные платежи на уплату неустоек в соответствии с очередностью уплаты неустоек, установленной п. 5.6 Договора. При этом Досрочные платежи в размере превышения величины уплаченных неустоек возвращаются Кредитором на счет Заемщика, открытый у Кредитора, не позднее первого рабочего дня, следующего за датой поступления денежных средств.

5.12. В Период досрочной уплаты Заемщик имеет право в течение 3 (Трех) рабочих дней, следующих за датой поступления средств Кредитору, но не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня (включительно) до ближайшей Даты платежа, обратиться к Кредитору с письменным заявлением о возврате или о направлении в счет погашения ссудной задолженности по кредиту Досрочных платежей, полученных Кредитором в соответствии с п. 5.11 Договора.

Кредитор возвращает Досрочные платежи после распределения в соответствии с очередностью платежей, установленной п. 5.6 Договора, либо направляет их на погашение ссудной задолженности по кредиту в соответствии с п. 6.2 Договора и с учетом п. 5.9 Договора, не позднее первого рабочего дня, следующего за датой получения письменного заявления Заемщика.

Возврат Досрочных платежей осуществляется Кредитором на счета Заемщика, открытые у Кредитора.

При направлении Досрочных платежей на погашение ссудной задолженности по кредиту датой погашения ссудной задолженности по кредиту является дата направления Кредитором досрочно уплаченной суммы на погашение ссудной задолженности по кредиту.

5.13. Если в Дату платежа или дату поступления денежных средств в уплату неустоек сумма платежа превышает сумму, причитающуюся к уплате в соответствии с условиями Договора, то излишне полученная от Заемщика сумма после распределения в соответствии с очередностью платежей, установленной п. 5.6 Договора, возвращается Кредитором на счет Заемщика, открытый у Кредитора, не позднее первого рабочего дня, следующего за Датой соответствующего платежа / датой поступления денежных средств.

5.14. В случае уплаты платежей по Договору в валюте, отличной от валюты платежа, установленной Договором, Кредитор имеет право самостоятельно осуществить конверсию полученных средств в валюту платежа по Договору по курсу и на условиях Кредитора, действующих на дату совершения конверсионной операции, с их дальнейшим направлением на погашение задолженности по Договору.

#### **Статья 6. Порядок погашения кредита**

6.1. Дата полного погашения выданного кредита: 20 сентября 2027 г.

Если дата погашения кредита приходится на нерабочий день, срок пользования кредитом устанавливается по первый рабочий день (включая этот день), следующий за нерабочим днем, на который приходится дата погашения кредита.

6.2. Заемщик имеет право произвести полное или частичное погашение сумм выданного кредита ранее даты, установленной п. 6.1 Договора, с уплатой начисленных на дату погашения процентов, Комиссионных платежей, предусмотренных условиями Договора, и неустоек.

Заемщик направляет Кредитору уведомление о намерении погасить кредит ранее даты, установленной п. 6.1 Договора, в порядке, предусмотренном Договором, с указанием суммы и даты погашения, не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты возврата кредита (или его части) (включительно). Дата поступления уведомления Кредитору в расчет количества дней не включается.

При этом ссудная задолженность по кредиту погашается в хронологическом порядке, начиная с задолженности, погашение которой должно быть произведено в ближайшую к дате фактического погашения кредита дату, указанную в п. 6.1 Договора.

В случае погашения кредита ранее даты, установленной п. 6.1 Договора, Заемщик уплачивает Кредитору плату за досрочный возврат кредита в порядке, предусмотренном Статьей 4 Договора.

6.3. Задолженность по кредиту (основному долгу) становится срочной к погашению полностью или частично до наступления срока погашения кредита, указанного в п. 6.1 Договора, при зачислении на расчетный счет Заемщика, открытый у Кредитора, денежных средств, поступивших Заемщику в счет возмещения налога на добавленную стоимость (НДС), уплаченного по работам, связанным со строительством Объекта, в счет досрочного погашения ссудной задолженности в размере 100 (Сто) процентов поступающих средств не позднее 5 (Пятого) рабочего дня, следующего за днем зачисления указанных средств на указанный расчетный счет Заемщика.

6.4. Задолженность по кредиту (основному долгу) становится срочной к погашению полностью или частично до наступления срока погашения кредита, указанного в п. 6.1 Договора, при зачислении на расчетный счет Заемщика, открытый у Кредитора, денежных средств, поступивших Заемщику в счет возмещения понесенных затрат в результате расторжения Договора КРТ, в счет досрочного погашения ссудной задолженности в размере 100 (Сто) процентов поступающих средств в дату поступления указанных средств на расчетный счет Заемщика.

#### **Статья 7. Обязанности и права Кредитора**

7.1. Кредитор имеет право:

7.1.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение Фиксированной маржи в том числе, но не исключительно, в связи с изменением общих экономических условий в Российской Федерации, в связи с изменением ситуации на финансовом рынке, в связи с изменением экономической конъюнктуры на рынке банковских услуг, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Договору.

В случае увеличения Кредитором Фиксированной маржи в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты доставки Заемщику уведомления Кредитора, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Уведомление Заемщика об указанных изменениях Договора производится в порядке, предусмотренном Договором.

7.1.2. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение Фиксированной маржи, в том числе, но не исключительно, в связи с изменением общих экономических условий в Российской Федерации, в связи с изменением ситуации на финансовом рынке, в связи с изменением экономической конъюнктуры на рынке банковских услуг, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Договору.

В случае уменьшения Кредитором Фиксированной маржи в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты доставки Заемщику уведомления Кредитора, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление Заемщика об указанных изменениях Договора производится в порядке, предусмотренном Договором.

7.1.3. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период



времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Договору.

Уменьшение размера неустойки и/или наступление периода времени, в течение которого неустойка не взимается, вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты доставки Заемщику уведомления Кредитора, если в уведомлении не указана иная дата вступления изменения в силу.

Уведомление Заемщика об указанных изменениях Договора производится в порядке, предусмотренном Договором.

7.1.4.Требовать от Заемщика предоставления сведений и документов, подтверждающих целевое использование кредита, в том числе реестр платежных документов (по форме, согласованной с Кредитором), на основании которых осуществляется перечисление кредитных средств с расчетного счета Заемщика в соответствии с целевым назначением кредита.

7.1.5.Заемщик дает согласие (заранее данный акцепт) ПАО Сбербанк, и ПАО Сбербанк имеет право без распоряжения Заемщика для погашения просроченной задолженности (включаяющей сумму основного долга, суммы процентов за пользование кредитом, другие платежи) и неустоек по Договору списать средства или списывать их по мере поступления в пределах сумм просроченных платежей и неустоек:

– с расчетных счетов Заемщика в валюте, в которой в соответствии с условиями Договора должно быть исполнено соответствующее обязательство (по тексту Договора – «Валюта обязательства»), открытых в ПАО Сбербанк и указанных в разделе «Счета для погашения просроченной задолженности и неустоек по Договору» Приложения № 2 к Договору;

– при недостаточности средств на указанных выше счетах Заемщика – с его расчетных счетов в валюте, отличной от Валюты обязательства, открытых в ПАО Сбербанк и указанных в разделе «Счета для погашения просроченной задолженности и неустоек по Договору» Приложения № 2 к Договору, и конвертировать их в Валюту обязательства на условиях ПАО Сбербанк для совершения конверсионных операций, действующих на момент совершения операции, с зачислением (или без зачисления) полученных в результате конвертации средств на расчетные счета Заемщика в Валюте обязательства, открытые в ПАО Сбербанк и указанные в разделе «Счета для погашения просроченной задолженности и неустоек по Договору» Приложения № 2 к Договору.

Излишне списанные без распоряжения Заемщика средства возвращаются Кредитором на счета, указанные в Приложении № 2 к Договору, не позднее следующего за днем списания рабочего дня.

Договор в части настоящего пункта Договора является неотъемлемой частью заключенного(ых) между Заемщиком и ПАО Сбербанк договора(ов) банковского счета, на основании которого(ых) открыт(ы) расчетный(ые) счет(а), указанный(ые) в Приложении № 2 к Договору.

7.1.6.Заемщик дает согласие (заранее данный акцепт) ПАО Сбербанк, и ПАО Сбербанк имеет право без распоряжения Заемщика для погашения срочной задолженности (включаяющей сумму основного долга, суммы процентов за пользование кредитом, другие платежи) по Договору списать средства в дату наступления срока исполнения соответствующих обязательств в пределах суммы, необходимой для погашения срочной задолженности:

– с расчетного счета Заемщика в Валюте обязательства, открытого в ПАО Сбербанк и указанного первым в разделе «Счета для погашения срочной задолженности по Договору» Приложения № 2 к Договору;

– при недостаточности средств на указанном выше счете Заемщика, – с иных расчетных счетов Заемщика в Валюте обязательства, открытых в ПАО Сбербанк и указанных в разделе «Счета для погашения срочной задолженности по Договору» Приложения № 2 к Договору;

– при недостаточности средств на указанных выше счетах Заемщика, – с его расчетных счетов в валюте, отличной от Валюты обязательства, открытых в ПАО Сбербанк и указанных в разделе «Счета для погашения срочной задолженности по Договору» Приложения № 2 к Договору, и конвертировать их в Валюту обязательства на условиях ПАО Сбербанк для совершения конверсионных операций, действующих на момент совершения операции, с зачислением (или без зачисления) полученных в результате конвертации средств на расчетные счета Заемщика в Валюте обязательства, открытые в ПАО Сбербанк и указанные в разделе «Счета для погашения срочной задолженности по Договору» Приложения № 2 к Договору.

Задолженность по Договору становится срочной к погашению в дату наступления установленного Договором и/или указанного в требованиях о досрочном возврате кредита срока исполнения соответствующих обязательств.

Отсутствие средств на счетах Заемщика, открытых в ПАО Сбербанк и указанных в разделе

«Счета для погашения срочной задолженности по Договору» Приложения № 2 к Договору, в объеме, необходимом для погашения срочной задолженности по Договору, а также невозможность списания Кредитором средств с указанных счетов по причинам, не зависящим от Кредитора, не является основанием для неисполнения или несвоевременного исполнения обязательств Заемщиком по Договору и не снимает с Заемщика ответственности за несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

Заемщик обязан письменно уведомить Кредитора о намерении исполнить обязательства по Договору путем перечисления денежных средств со счетов, не указанных в разделе «Счета для погашения срочной задолженности по Договору» Приложения № 2 к Договору, или о намерении третьих лиц перечислить денежные средства в счет исполнения обязательств по Договору, не позднее рабочего дня, предшествующего дате исполнения обязательств по Договору.

В случае перечисления Заемщиком средств в погашение срочной задолженности по Договору со счетов, не указанных в разделе «Счета для погашения срочной задолженности по Договору» Приложения № 2 к Договору, в том числе открытых в других банках, или поступления средств от третьих лиц в счет исполнения обязательств по Договору без предварительного уведомления Заемщиком Кредитора о намерении исполнить обязательства по Договору путем перечисления денежных средств со счетов, не указанных в разделе «Счета для погашения срочной задолженности по Договору» Приложения № 2 к Договору, или о намерении третьих лиц перечислить денежные средства в счет исполнения обязательств по Договору, Кредитор не несет ответственности перед Заемщиком за списание средств в погашение этой срочной задолженности по Договору.

Излишне списанные без распоряжения Заемщика средства возвращаются Кредитором на счета, указанные в Приложении № 2 к Договору, не позднее следующего за днем списания рабочего дня.

Договор в части настоящего пункта Договора является неотъемлемой частью заключенного(ых) между Заемщиком и ПАО Сбербанк договора(ов) банковского счета, на основании которого(ых) открыт(ы) расчетный(ые) счет(а), указанный(ые) в Приложении № 2 к Договору.

7.1.7.Прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования поручителям, а также обратиться взыскание на заложенное имущество, в случаях:

7.1.7.1.Неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Заемщиком:

– любых своих платежных обязательств и/или иных обязательств перед Кредитором и/или любой из компаний Группы Кредитора и/или возникновение любого из оснований досрочного прекращения; и/или



- платежных обязательств по векселям, облигациям, ценным бумагам, цифровым финансовым активам или иным цифровым правам, деривативным сделкам перед третьими лицами.

Под «Группой Кредитора» понимаются Кредитор и компании (организации), финансовая отчетность которых включается в консолидированную финансовую отчетность Кредитора, составленную в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, публикуемую на официальном веб-сайте Кредитора в сети Интернет по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru). Под «любыми платежными обязательствами» понимаются обязательства по уплате наличных или безналичных денежных средств в любой валюте, возникшие (которые могут возникнуть в течение срока действия Договора) по:

- Договору, или

- по всем иным договорам, соглашениям, генеральным соглашениям, сделкам, заключенным (которые могут быть заключены) при осуществлении кредитных (в том числе овердрафтных) и гарантийных операций, при предоставлении поручительства, открытии аккредитива, или

- по любому генеральному соглашению о срочных сделках на финансовых рынках, и/или по генеральному соглашению об общих условиях заключения и исполнения договоров РЕПО на рынке ценных бумаг, по генеральному соглашению об общих условиях совершения сделок купли-продажи драгоценных металлов, по договору купли-продажи драгоценного металла в слитках, по договору поставки драгоценного металла, по генеральному соглашению Международной ассоциации свопов и деривативов (ISDA Master Agreement), по глобальному генеральному соглашению РЕПО (Global Master Repurchase Agreement) и/или сделке, заключенной (которая может быть заключена) в рамках генерального соглашения о срочных сделках на финансовых рынках или любого из перечисленных соглашений и договоров, или

- по оплате векселей, погашению облигаций, выплате купонного дохода, выкупу ценных бумаг, обязательному и/или добровольному предложению в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», осуществлению платежей по цифровым финансовым активам или иным цифровым правам, или

- по иным видам договоров и/или соглашений (включая любые виды договоров, являющихся производными финансовыми инструментами, заключенных как на биржевом, так и на внебиржевом рынке), заключенным (которые могут быть заключены в течение срока действия Договора) Заемщиком с Кредитором и/или любой из компаний Группы Кредитора.

Под «иными обязательствами» понимаются обязательства, которые не являются любыми платежными обязательствами, по Договору и/или любому договору, соглашению или сделке, упомянутым в определении платежного обязательства, и неисполнение и/или ненадлежащее исполнение которых является основанием для:

- предъявления требования о досрочном возврате сумм кредита и/или досрочном исполнении платежных обязательств, или

- отказа Кредитора и/или любой компании Группы Кредитора от обязанности предоставления кредита, гарантии или заключения сделки(ок), или

- досрочного прекращения сделок (обязательств по сделкам) в соответствии с условиями указанных договоров и/или соглашений.

Под «основаниями досрочного прекращения» понимаются условия, обстоятельства и/или события:

- которые предусмотрены генеральным соглашением о срочных сделках на финансовых рынках, или генеральным соглашением об общих условиях заключения и исполнения договоров РЕПО на рынке ценных бумаг, или генеральным соглашением Международной ассоциации свопов и деривативов (ISDA Master Agreement), или глобальным генеральным соглашением РЕПО (Global Master Repurchase Agreement), заключенными (или которые могут быть заключены в течение срока действия Договора) Заемщиком с Кредитором и/или любой из компаний Группы Кредитора, и/или предусмотрены подтверждением по какой-либо сделке, заключенной (которая может быть заключена) в рамках любого из перечисленных генеральных соглашений, и

- которые наступили в течение срока действия Договора, и

- наступление которых является основанием для досрочного исполнения / досрочного прекращения одной, нескольких или всех сделок (обязательств по сделке или сделкам) в соответствии с условиями генерального соглашения, в рамках которого они заключены.

Под «платежными обязательствами по векселям, облигациям, ценным бумагам, цифровым финансовым активам или иным цифровым правам, деривативным сделкам перед третьими лицами» понимаются обязательства:

- по оплате векселей, по погашению облигаций, по выкупу ценных бумаг, по выплате купонного дохода, по обязательному и/или добровольному предложению в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»,

- по осуществлению платежей по цифровым финансовым активам или иным цифровым правам,

- по любым видам (формам) деривативных сделок (сделок с производными финансовыми инструментами (биржевых и внебиржевых), как этот термин трактуется в соответствии с Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» или любым иным применимым правом),

которые возникли перед третьими лицами (заключены с третьими лицами) или могут возникнуть (могут быть заключены) в течение срока действия Договора.

7.1.7.2. Неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по кредитным договорам (в том числе договорам об открытии невозобновляемой/возобновляемой кредитной линии), которые заключены (могут быть заключены в течение срока действия Договора) между Заемщиком и любым иным кредитором, и повлекшее за собой предъявление к Заемщику требования о досрочном возврате сумм кредита.

7.1.7.3. Обесценения обеспечения, утраты обеспечения или ухудшения его условий, а также угрозы утраты обеспечения или угрозы ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает. При этом ухудшении условий обеспечения (угрозой ухудшения его условий) по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, признается в том числе, но не исключительно, запрет эксплуатации объекта(ов) недвижимости, являющего(их)ся предметом залога по Договору, ввиду невыполнения требований по антитеррористической безопасности, а также неисполнение залогодателем(ями) /поручителем(ями) обязательств, указанных в договоре(ах) залога/ поручительства.



7.1.7.4. Если заявления, документы, подтверждения или информация, включая информацию, указанную в Статье 2 Договора, предоставленные Заемщиком Кредитору, являются недостоверными или неполными, а также в случае предоставления Заемщиком Кредитору отчетности и/или сведений, которые являются недостоверными и/или отличными от отчетности и/или сведений, предоставленных Заемщиком органам государственной власти, Банку России и/или опубликованных Заемщиком и/или находящихся в бюро кредитных историй.

7.1.7.5. Использование кредита не по целевому назначению или возврата Заемщику денежных средств, перечисленных Заемщиком за счет кредита в соответствии с целевым назначением кредита.

7.1.7.6. Принятия арбитражным судом заявления о признании Заемщика и/или поручителя(ей) и/или залогодателя(ей) несостоятельным (банкротом) в установленном действующим законодательством порядке.

7.1.7.7. Если Заемщику и/или поручителю(ям) и/или залогодателям(ам) предъявлены иски об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, совокупный размер которых ставит под угрозу исполнение обязательств по Договору и/или по договору(ам) поручительства и/или по договору(ам) залога.

7.1.7.8. Принятия решений о реорганизации, ликвидации или уменьшении (изменении) уставного капитала Заемщика, и/или поручителя(ей), и/или залогодателя(ей).

7.1.7.9. Объявления Заемщика и/или поручителя(ей) и/или залогодателя(ей) несостоятельным (банкротом) в установленном действующим законодательством порядке.

7.1.7.10. Неисполнения Заемщиком одного или нескольких обязательств, предусмотренных п.п. Договора: 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.2.8, 8.2.9, 8.2.10, 8.2.11, 8.2.12, 8.2.13, 8.2.14, 8.2.15, 8.2.16, 8.2.17, 8.2.18, 8.2.19, 8.2.20, 8.2.21, 8.2.22, 8.2.23, 8.2.24, 8.2.25, 8.2.26, 8.2.27, 8.2.28, 8.2.29, 8.2.30, 8.2.31, 8.2.32, 8.2.33, и/или обязательств, по которым Заемщику предоставляется отсрочка исполнения в соответствии с п. 9.2 Договора.

7.1.7.11. Неисполнения Заемщиком обязательства по обеспечению доли(ей) находящихся в залоге у Кредитора акций, предусмотренного п. 9.1.2 Договора.

7.1.7.12. Ухудшения финансового состояния Заемщика и/или поручителя(ей), что, по оценке Кредитора, ставит под угрозу своевременное исполнение обязательств по Договору и/или договору(ам) поручительства.

7.1.7.13. Если в период действия Договора залоговая стоимость предмета(ов) залога, указанного(ых) в п.п. 9.1.1, 9.1.2 Договора, в результате утраты предмета(ов) залога (вследствие причин, не зависящих от Кредитора) стала меньше обязательств по Договору (ссудная задолженность по кредиту и проценты, начисленные исходя из процентной ставки по Договору за 90 (Девяносто) дней пользования кредитом или до даты полного погашения кредита, указанной в п. 6.1 Договора, в случае, если до указанной даты осталось менее 90 (Девяносто) дней) и Кредитор не направил Заемщику извещение в соответствии с п. 8.2.10 Договора.

Под залоговой стоимостью предмета(ов) залога в целях настоящего подпункта Договора понимается залоговая стоимость предмета(ов) залога, определенная в соответствии с условиями соответствующего договора залога (ипотеки), за вычетом залоговой стоимости утраченного(ых) предмета(ов) залога.

Под необеспеченной суммой кредита в целях настоящего подпункта Договора понимается сумма кредита, погашение которой обеспечивает установленное условиями настоящего подпункта Договора соотношение залоговой стоимости предмета(ов) залога и обязательств по Договору.

7.1.7.14. Непредоставления залогодателями и поручителями, указанными в п. 9.1 Договора, по форме и содержанию удовлетворяющих Кредитора корпоративного(ых) одобрения(ий) надлежащих органов управления соответствующих залогодателей и поручителей, указанных в п. 9.1 Договора, условий каждого из заключаемых договора(ов) залога/поручительства/ дополнительных соглашений к договору(ам) залога/договору(ам) поручительства, заключенным в соответствии с п. 9.1 Договора, в срок до 90 (Девяносто) календарных дней с даты заключения каждого соответствующего дополнительного соглашения к Договору и/или соответствующего договора(ов) залога/поручительства/ дополнительных соглашений к договору(ам) залога/договору(ам) поручительства.

7.1.7.15. Неоформления в залог Кредитору в исполнение обязательства Заемщика по Договору обыкновенных/привилегированных акций Заемщика, которые ООО «ЮП-2» приобретет в будущем в рамках обязательного предложения, оформленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ, в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты оформления прав собственности на соответствующие акции.

7.1.7.16. Непроведения Заемщиком, ООО «Рассвет» и ООО «Искра», в качестве Правообладателей по Договору КРТ, мероприятий, необходимых для реализации Проекта, в сроки, предусмотренные условиями Договора КРТ. В рамках данного условия понимается неисполнение/ненадлежащее исполнение Правообладателями (любым из Правообладателей) своих обязательств по Договору КРТ, в том числе, но не ограничиваясь, выявление факта задержки по завершению работ/мероприятий в рамках Проекта/соответствующих этапов Проекта как всеми Правообладателями, так и любым из Правообладателей по Договору КРТ, более чем на 3 (Три) календарных месяцев по сравнению со сроком, установленным Договором КРТ.

7.1.7.17. Неперечисления Заемщиком денежных средств в счет погашения задолженности по Договору в дату поступления на расчетный счет Заемщика, открытый у Кредитора, денежных средств, поступивших Заемщику в счет возмещения понесенных затрат в результате расторжения Договора КРТ, в объеме поступления.

Указанные в п. 7.1.7 Договора нарушения условий Договора и изменения обстоятельств являются существенными для Кредитора.

При этом Кредитор извещает Заемщика о своих требованиях в порядке, предусмотренном Договором.

7.1.8. В одностороннем порядке закрыть свободный остаток лимита кредитной линии по Договору в случае прекращения выдачи кредита по причинам, указанным в п. 7.1.7 Договора, о чем Кредитор уведомляет Заемщика в порядке, предусмотренном Договором.

7.1.9. Отказаться от обязанности выдать кредит полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма долга не будет возвращена Заемщиком в установленные Договором сроки.

7.1.10. В удобной для него форме осуществлять проверки достоверности предоставляемых Заемщиком отчетных и плановых показателей его хозяйственно-финансовой деятельности, а также требовать иные данные, имеющие отношение к использованию кредитных средств и к исполнению обязательств по Договору.

7.1.11. По своему усмотрению воспользоваться правом, предусмотренным п. 7.1.7 Договора в одном или нескольких случаях, указанных в п.п. Договора: 7.1.7.6-7.1.7.9, 7.1.7.13, либо потребовать от Заемщика исполнения обязательств, предусмотренных п.п. Договора: 8.2.10, 8.2.11.

7.1.12. По своему усмотрению воспользоваться правом, предусмотренным п. 7.1.7 Договора и/или потребовать от Заемщика уплаты неустойки, предусмотренной п. 10.5 Договора в каждом из случаев/при неисполнении каждого из обязательств, указанных в п.п. Договора: 7.1.7.11, 7.1.7.13, 7.1.7.14, 7.1.7.15, 7.1.7.16, 7.1.7.17, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.2.8, 8.2.9, 8.2.10, 8.2.11, 8.2.12, 8.2.13, 8.2.14, 8.2.15, 8.2.16, 8.2.17, 8.2.18, 8.2.19, 8.2.20, 8.2.21, 8.2.22, 8.2.23, 8.2.24, 8.2.25, 8.2.26, 8.2.27, 8.2.28, 8.2.29, 8.2.30, 8.2.31, 8.2.32, 8.2.33, и/или обязательств, по которым Заемщику предоставляется отсрочка исполнения в соответствии с п. 9.2 Договора.

7.2. Кредитор принимает на себя следующие обязательства:



7.2.1. При выполнении условий, указанных в Статье 3 Договора, а также, если на дату предоставления кредита не имеет место ни одно из условий, при которых Кредитор имеет право прекратить выдачу кредита и потребовать досрочного возврата кредита, производить перечисление сумм кредита в пределах свободного остатка лимита кредитной линии на расчетный счет Заемщика на основании распоряжений Заемщика, оформленных в соответствии с условиями Договора.

#### **Статья 8. Обязанности и права Заемщика**

8.1. Заемщик имеет право:

8.1.1. При увеличении Кредитором Фиксированной маржи в соответствии с п. 7.1.1 Договора, погасить часть или всю сумму кредита с уплатой начисленных на дату погашения процентов, Комиссионных платежей и неустоек на прежних условиях в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты доставки Заемщику письменного уведомления Кредитора об изменении условий предоставления кредита.

При этом Заемщик не уплачивает плату за досрочный возврат кредита.

8.2. Заемщик принимает на себя следующие обязательства:

8.2.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с Даты доставки уведомления или сообщения с требованием Кредитора о досрочном погашении кредита в соответствии с п.п. 7.1.7, 13.3 Договора погасить ссудную задолженность по кредиту и уплатить причитающиеся проценты за пользование кредитом, Комиссионные платежи, за исключением платы за досрочный возврат кредита, и неустойки, начисленные на дату погашения.

8.2.2. Использовать кредит строго по целевому назначению в соответствии со Статьей 1 Договора.

8.2.3. Предоставлять Кредитору правильно оформленные платежные документы в соответствии с целевым назначением кредита (п. 1.3 Договора), сведения и документы, подтверждающие целевое использование кредита, а также по требованию Кредитора – реестр указанных платежных документов (по форме, согласованной с Кредитором), не позднее планируемой даты использования соответствующей суммы кредита.

8.2.4. Производить уплату процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Договора, вне зависимости от факта получения Заемщиком уведомления Кредитора о размере процентной ставки.

8.2.5. При обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности Заемщика до полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором предоставлять Кредитору копию аудиторского заключения о бухгалтерской (финансовой) отчетности вместе с такой отчетностью либо не позднее 31 декабря года, следующего за отчетным.

До полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором предоставлять Кредитору ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 (Девятью) месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы:

– бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации;  
– по формам Кредитора, размещенным на официальном веб-сайте Кредитора в сети Интернет по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) в разделе «Корпоративным клиентам», либо по иным формам при условии, что объем данных в предоставляемых документах соответствует объему данных, предусмотренных соответствующими формами Кредитора:

- расшифровку кредиторской задолженности, расшифровку дебиторской задолженности;
- расшифровку финансовых вложений с указанием дочерних и зависимых организаций;
- расшифровку кредитов, займов и прочих долговых обязательств с указанием графика погашения, информации об открытых непокрытых аккредитивах, информации о сумме задолженности по агентскому факторингу;
- расшифровку текущих обязательств по договорам лизинга / аренды с указанием графика погашения по договорам лизинга / аренды;
- расшифровку полученных обеспечений;
- расшифровку выданных обеспечений;
- расшифровку прочих доходов и прочих расходов;
- справку о структуре выручки;
- справку о показателях розничной деятельности (в случае, если Заемщик осуществляет розничную торговлю товарами первой необходимости или розничную торговлю товарами выборочного спроса);
- расшифровку требований и обязательств по договорам, являющимся производными финансовыми инструментами;
- справку о прочих показателях деятельности;
- расшифровку незавершенного производства по статье «Запасы»;
- расшифровку непредъявленной заказчику выручки по статье «Прочие оборотные активы» в случае, если учет затрат в незавершенном производстве ведется в разрезе контрактов/договоров/заказов, или расшифровку статьи «Прочие оборотные активы» в случае, если учет затрат в незавершенном производстве не ведется в разрезе контрактов/договоров/заказов;
- расшифровку сумм амортизации, отраженных в составе себестоимости, и/или коммерческих расходов, и/или управленческих расходов, в виде оборотов по счетам бухгалтерского учета 02 «Амортизация основных средств», 05 «Амортизация нематериальных активов» в корреспонденции со счетами: 20 «Основное производство», 23 «Вспомогательные производства», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу»;
- оборотно-сальдовую ведомость по счетам бухгалтерского учета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», 63 «Резервы по сомнительным долгам», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в разрезе субсчетов и контрагентов с указанием ИНН контрагентов, сводная оборотно-сальдовая ведомость в разрезе субсчетов с указанием их наименований за истекший календарный квартал в форме электронного документа в EXCEL-формате;
- справку о наличии картотек и ограничений на распоряжение средствами по расчетным счетам;
- ведомость учета материальных внеоборотных активов (движимое, недвижимое имущество (вещи)) с отражением балансовой стоимости на две последние отчетные даты, движения активов, начисленных амортизационных отчислений, информации о наличии обременения;
- прогноз движения денежных средств или модель денежных потоков, или бизнес-план, или прогнозный отчет о движении денежных средств на предстоящие 12 (Двенадцать) месяцев или до конца срока действия Договора;



- справку о сумме авансов и предоплат, полученных от покупателей или иных контрагентов (включая финансовые институты и трейдеров) и не погашенных на отчетную дату;
  - справку о контроле над объектом инвестиций (компанией-целью) по форме Кредитора, размещенной на официальном веб-сайте Кредитора в сети Интернет по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) в разделе «Корпоративным клиентам»;
  - справку по форме, удовлетворительной для Кредитора, подтверждающую невнесение изменений в договоры займа (и иные аналогичные по сути договоры), субординированные в соответствии с условиями Договора в течение срока действия Договора, кроме изменений, согласованных с Кредитором;
  - справку налогового органа об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов (при наличии неисполненной обязанности – справку налогового органа о состоянии расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам, процентам и информацию Заемщика о сроках, объемах и причинах возникновения долга) по состоянию не ранее, чем на отчетную дату;
  - копии выданных на бумажном носителе / оригиналы выданных в форме электронного документа подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лицензирующего органа выписок из реестра лицензий, подтверждающих наличие разрешения на занятие отдельными видами деятельности (лицензии), если данные виды деятельности подлежат лицензированию в соответствии с действующим законодательством, в случае изменения лицензий, а также информацию о приостановлении, возобновлении действия лицензий, об аннулировании лицензий или о прекращении действия лицензий по иным основаниям;
  - изменения и дополнения к учредительным документам и документы, подтверждающие факты внесения соответствующих записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы, в виде электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистрирующего органа, либо документов на бумажном носителе, составленных в установленном законодательством порядке и подтверждающих содержание электронных документов, связанных с государственной регистрацией;
  - информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено(ы) новое(ые) лицо(а), осуществляющее(ие) функции единоличного исполнительного органа;
  - информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления управляющей компании, о лице(ах), осуществляющем(их) функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала заключен договор с управляющей компанией, произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления управляющей компании, назначено(ы) новое(ые) лицо(а), осуществляющее(ие) функции единоличного исполнительного органа, либо произошла замена управляющей компании;
  - информацию о составе акционеров, владеющих 5 (Пятью) и более процентами акций, в том числе сведения об акционерах от имени которых номинальными держателями выступают другие лица, если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе акционеров, владеющих 5 (Пятью) и более процентами акций, или информацию об отсутствии таких изменений в составе акционеров;
  - информацию об изменении совокупной доли голосующих акций в общем количестве голосующих акций Заемщика, принадлежащей прямо или опосредованно через третьих лиц конечным бенефициарам бизнеса Заемщика – фактическим выгодоприобретателям, если указанные изменения произошли в течение истекшего календарного квартала.
- Предоставлять Кредитору ежемесячно не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца:
- по формам Кредитора, размещенным на официальном веб-сайте Кредитора в сети Интернет по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) в разделе «Корпоративным клиентам», либо по иным формам при условии, что объем данных в предоставляемых документах соответствует объему данных, предусмотренных соответствующими формами Кредитора:
    - расшифровку кредитов, займов и прочих долговых обязательств по состоянию на последнюю дату истекшего календарного месяца с указанием графика погашения, информация об открытых непокрытых аккредитивах, информации о сумме задолженности по агентскому факторингу;
    - расшифровку текущих обязательств по договорам лизинга по состоянию на последнюю дату истекшего календарного месяца с указанием графика погашения по договорам финансового лизинга и лизинговых платежей по финансовому лизингу, отнесенных на себестоимость, и/или коммерческие расходы, и/или управленческие расходы;
  - карточки счета 51 «Расчетные счета» и карточки счета 52 «Валютные счета» в форме электронного документа (EXCEL-формат, наименование файла: «Карточка счета *(указывается номер счета)* за *(указывается наименование месяца и год, за который предоставляется отчет)*») содержащего в том числе следующие реквизиты: наименование организации, наименование отчета и период, за который он предоставляется, единицы измерения, а также следующие столбцы таблицы: «Период», «Документ» (документ-основание), «Аналитика Дт» (аналитика по дебету), «Аналитика Кт» (аналитика по кредиту), «Дебет» (с указанием счета), «Кредит» (с указанием счета), «Текущее сальдо» (по дебету), - в разрезе открытых счетов, банков и видов операций за истекший календарный месяц.
- Предоставлять Кредитору, в случае если Заемщик является налогоплательщиком налога на прибыль в соответствии с условиями Налогового кодекса Российской Федерации:
- налоговую декларацию по налогу на прибыль не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом: кварталом, полугодием, 9 (Девятью) месяцами;
  - уточненные налоговые декларации по налогу на прибыль не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их представления в налоговый орган.
- Налоговые декларации по налогу на прибыль не предоставляются Заемщиками – участниками консолидированных групп налогоплательщиков (в соответствии со статьей 289 Налогового кодекса Российской Федерации); организациями, осуществляющими раскрытие ежеквартальной отчетности в соответствии с Положением Банка России от 27.03.2020 № 714-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг»; государственными корпорациями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями.
- Кроме того, Заемщик обязан по требованию Кредитора в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты доставки Заемщику указанного требования предоставлять иные документы бухгалтерского учета и отчетности и/или документы о финансовом положении и финансовых результатах деятельности, а также иные документы, необходимые Кредитору для исполнения требований, предусмотренных действующим законодательством.



Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и налоговые декларации предоставляются Кредитору с отметкой налогового органа об их принятии.

Предоставление Кредитору годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и/или налоговой декларации возможно без отметки налогового органа об их принятии в случае предоставления Кредитору:

- при направлении бухгалтерской (финансовой) отчетности и/или налоговой декларации в налоговый орган по почте – копии квитанции об отправке заказного письма с описью вложения;
- при передаче бухгалтерской (финансовой) отчетности и/или налоговой декларации в налоговый орган в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи – квитанции о приеме бухгалтерской (финансовой) отчетности и/или налоговой декларации, протокола входного контроля бухгалтерской (финансовой) отчетности и/или налоговой декларации и подтверждения отправки (подтверждение специализированного оператора связи) в виде электронных документов.

Для целей настоящего Договора:

- под «отчетным периодом» (по Российским стандартам бухгалтерского учета) понимается каждый из четырех отчетных периодов:
  - год, отчетный год (календарный год, совпадающий с финансовым годом);
  - квартал (3 (Три) последовательно идущих месяца с даты начала календарного года);
  - полугодие (6 (Шесть) последовательно идущих месяцев с даты начала календарного года);
  - 9 (Девять) последовательно идущих месяцев с даты начала календарного года;
- под «отчетной датой» (по Российским стандартам бухгалтерского учета) понимается последний календарный день каждого из указанных отчетных периодов.

8.2.6. При ликвидации, реорганизации или уменьшении уставного капитала уведомить Кредитора в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным органом управления Заемщика. Уведомление Кредитора производится в порядке, предусмотренном Договором.

8.2.7. До полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором не проводить дополнительную эмиссию акций, консолидацию и/или дробление акций, указанных в п. 9.1.2 Договора, без письменного согласования с Кредитором.

8.2.8. До полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором не переводить реестр акционеров Публичного акционерного общества Специализированный застройщик

«Южный речной порт» от независимого регистратора без письменного согласования с Кредитором.

8.2.9. Ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного квартала предоставлять Кредитору справку от регистратора, подтверждающую ведение реестра акционеров общества, указанного в п. 8.2.8 Договора.

8.2.10. Предоставить дополнительное обеспечение либо погасить необеспеченную сумму кредита в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего извещения Кредитора в случае, если в период действия Договора залоговая стоимость предмета(ов) залога, указанного(ых) в пп. 9.1.1, 9.1.2 Договора, в результате утраты предмета(ов) залога (вследствие причин, не зависящих от Кредитора) стала меньше обязательств по Договору (ссудная задолженность по кредиту и проценты, начисленные исходя из процентной ставки по Договору за 90 (Девяносто) дней пользования кредитом или до даты полного погашения кредита, указанной в п. 6.1 Договора, в случае, если до указанной даты осталось менее 90 (Девяносто) дней).

Под залоговой стоимостью предмета(ов) залога в целях настоящего подпункта Договора понимается залоговая стоимость предмета(ов) залога, определенная в соответствии с условиями соответствующего договора залога (ипотеки), за вычетом залоговой стоимости утраченного(ых) предмета(ов) залога.

Под необеспеченной суммой кредита в целях настоящего подпункта Договора понимается сумма кредита, погашение которой обеспечивает установленное условиями настоящего подпункта Договора соотношение залоговой стоимости предмета(ов) залога и обязательств по Договору.

8.2.11. При:

– предъявлении залогодателя(ям) и/или поручителя(ям) по кредиту исков об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, совокупный размер которых ставит под угрозу исполнение обязательств по договору(ам) залога и/или договору(ам) поручительства и/или

– принятии арбитражным судом заявления о признании залогодателя(ей) и/или поручителя(ей) несостоятельным (банкротом) в установленном действующим законодательством порядке, и/или

– принятии решений о реорганизации, ликвидации или уменьшении уставного капитала залогодателя(ей) и/или поручителя(ей)

обеспечить замену в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты доставки Заемщику требования Кредитора о замене заложенного имущества на аналогичную сумму и/или поручителя. При этом, состав заложенного имущества и/или поручитель должен(ны) быть приемлемым(и) для Кредитора и им(и) согласован(ы).

8.2.12. Предоставлять Кредитору ежеквартально не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты окончания последнего месяца календарного квартала отчеты о ходе реализации Проекта по форме, согласованной с Кредитором.

8.2.13. Проводить 100 (Сто) процентов оборотов, связанных с расчетами по Проекту, через счета, открытые у Кредитора.

8.2.14. Обеспечить субординацию, т.е. реоформление действующих на дату заключения Договора и вновь привлекаемых займов и кредитов Заемщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней таким образом, чтобы платежи в погашение основного долга по таким займам и кредитам производились не ранее полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Договору:

– срок начала погашения заимствований превышает дату полного погашения кредита Кредитора не менее чем на 6 (Шесть) месяцев;

– уплата процентов по заимствованиям производится в конце срока, одновременно с погашением заимствования;

– кредиты и займы не могут быть досрочно истребованы у Заемщика;

– неуплата Заемщиком процентов по кредитам и займам не является для сторон существенным изменением

обстоятельств.

8.2.15. Предоставить Кредитору по форме и содержанию удовлетворяющее Кредитора корпоративное одобрение надлежащих органов управления Заемщика условий Договора/договора(ов) залога, заключенного в соответствии с п. 9.1.1 Договора/соответствующего дополнительного соглашения к Договору/соответствующего дополнительного соглашения к договору(ам) залога, заключенного в соответствии с п. 9.1.1 Договора, в срок не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты заключения Договора/соответствующего договора(ов) залога/соответствующего дополнительного соглашения к Договору и/или к договору(ам) залога.



8.2.16. Заключить договор ипотеки в отношении соответствующего имущества, указанного в п.п. 9.1.1.3, 9.1.1.4 Договора, по форме и содержанию, удовлетворяющего Кредитора, в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты оформления права аренды / собственности Заемщика на соответствующие земельные участки, указанные в п. 9.1.1.3 Договора.

8.2.17. В случае обращения Заемщика и предоставления Кредитором согласия Заемщику на раздел / перераспределение / объединение<sup>3</sup> одного или нескольких земельных участков (далее – Земельный(ые) участок(ки)), указанных в п.п. 9.1.1.1, 9.1.1.3 Договора, Заемщик обязан:

8.2.17.1. В случае, если Земельный(ые) участок(ки) находится(ются) в аренде:

8.2.17.1.1. Заключить и зарегистрировать договор(ы) аренды в отношении образованного(ых) земельного(ых) участка(ов) с внесением соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), в течение 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты образования соответствующего(их) земельного(их) участка(ов)

и/или

заключить и зарегистрировать дополнительное(ые) соглашение(я) к действующему(им) договору(ам) аренды Земельных участков о внесении изменений, касающихся указания в договоре(ах) аренды новых характеристик (идентифицирующих признаков) предмета аренды по договору(ам) аренды, с внесением соответствующих сведений/изменений в ЕГРН в течение 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты образования указанного(ых) выше земельного(ых) участка(ов).

<sup>3</sup> Настоящее положение не является согласием Кредитора на раздел / объединение Земельных участков. Согласие на раздел / объединение конкретных земельных участков может быть предоставлено Кредитором при наличии соответствующего запроса Заемщика.

8.2.17.1.2. Заключить с Кредитором дополнительное(ые) соглашение(я) к договору(ам) ипотеки/новый(е) договор(ы) ипотеки в отношении вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов), по форме и на условиях Кредитора, зарегистрировать в пользу Кредитора в ЕГРН ипотеку права аренды в отношении данного(ых) образованного(ых) земельного(ых) участка(ов) (либо, внести соответствующие изменения в имеющуюся(иеся) запись(и) об ипотеке по действующему(им) договору(ам) ипотеки, в течение 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты регистрации договора(ов) аренды земельного(ых) участка(ов), или дополнительного(ых) соглашения(ий) к договору(ам) аренды.

8.2.17.2. В случае, если Земельный(ые) участок(ки) находится(ются) в собственности:

Зарегистрировать право собственности на все земельные участки, образованные в результате раздела / перераспределения / объединения с наличием ипотеки в пользу Кредитора в ЕГРН в отношении всех данных земельных участков в течение 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты образования соответствующего(их) земельного(их) участка(ов).

8.2.17.3. В результате раздела / перераспределения / объединения Земельных участков (согласно п.п. 8.2.17.1, 8.2.17.2 Договора), обеспечить сохранение/наличие залога (ипотеки) в пользу Кредитора на указанных выше условиях, в отношении земельных участков/прав аренды всех земельных участков, образованных в результате раздела / перераспределения / объединения, а также в отношении исходного земельного участка (при наличии такового).

8.2.18. Предоставлять Кредитору следующие документы:

8.2.18.1. Копии всех заключенных между Заемщиком и ДП И/или Департаментом градостроительной политики города Москвы (далее - ДГП) дополнительных соглашений к Договору КРТ в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору КРТ.

8.2.18.2. Копии всех документов, подтверждающих исполнения обязательств Заемщика, ООО «Рассвет» и ООО «Искра», в качестве Правообладателей по Договору КРТ, а также копии каждого акта об исполнении таких обязательств по Договору КРТ, подписанного Заемщиком, ООО «Рассвет» и ООО «Искра», в качестве Правообладателей по Договору КРТ и ДП И/или ДГП, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего акта об исполнении обязательств по Договору КРТ Заемщиком,

8.2.18.3. Копии всех мотивированных отказов ДП И/ДП И/или ДГП от принятия результатов выполненного мероприятия/этапа с приложением акта об исполнении обязательства с перечнем выявленных замечаний/недостатков, с указанием срока устранения выявленных замечаний/недостатков в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего мотивированного отказа по Договору КРТ Заемщиком.

8.2.19. Предоставлять Кредитору следующие документы:

8.2.19.1. Договоры аренды в отношении земельных участков, на которых планируется осуществляется строительство Объекта, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения соответствующего договора аренды.

8.2.19.2. Дополнительное соглашение к каждому соответствующему договору аренды в отношении земельных участков, на которых планируется осуществляется строительство Объекта, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения соответствующего дополнительного соглашения.

8.2.20. При открытии у Кредитора новых счетов Заемщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Заемщику требования Кредитора заключить с Кредитором дополнительное соглашение к Договору о внесении данных счетов в Приложение № 2 к Договору и предоставить согласие (заранее данный акцепт) Кредитору к таким счетам в объеме, предусмотренном п.п. 7.1.5, 7.1.6 Договора.

8.2.21. Уведомлять Кредитора в порядке, предусмотренном Договором, о возможном наступлении случаев и событий, указанных в п. 7.1.7 Договора, а также о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда Заемщику стало известно о возможном (фактическом) наступлении соответствующего случая (события).

8.2.22. Обеспечить погашение всех обязательств по Кредитным договорам ЮРП со счета Заемщика, на который производится перечисление кредита, указанного в Приложении № 2 к Договору.

8.2.23. В случае возврата банком, предоставившим Кредитные договоры ЮРП, денежных средств, предоставленных Заемщику для погашения Кредитных договоров ЮРП, на расчетный счет Заемщика, направить денежные средства в сумме предоставленного по Договору кредита на погашение задолженности по Договору (основного долга, начисленных на дату погашения процентов, Комиссионных платежей), в том числе просроченной, и неустоек, предусмотренных условиями Договора, не позднее первого рабочего дня, следующего за днем зачисления указанных средств на расчетный счет Заемщика.

8.2.24. Обеспечить исполнение следующего условия в течение срока действия Договора: стоимость чистых активов Заемщика по окончании второго и каждого последующего финансового года в соответствии с годовым бухгалтерским балансом или результатами аудиторской проверки должна быть не менее величины его уставного капитала.

Стоимость чистых активов определяется в соответствии с Приказом Минфина России № 84н от 28.08.2014 «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

8.2.25. До полного исполнения обязательств по Договору перед Кредитором не осуществлять (обеспечить неосуществление) без согласия Кредитора любые(ых) действия(ий) с заложенным имуществом, которые приводят к каким-либо его изменениям, за исключением сноса с согласия Кредитора объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, указанных в п.п. 9.1.1.2,



#### 9.1.1.4 Договора.

8.2.26. Уведомить Кредитора об условиях заключенного между его акционерами или его акционером и третьими лицами корпоративного или иного аналогичного соглашения, ограничивающего его права как контрагента Кредитора, или каким-либо иным образом влияющего на возможность исполнения обязательств по Договору, иным заключаемым с Кредитором договорам в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня, когда Заемщику стало известно о наличии таких условий соответствующего корпоративного или иного аналогичного соглашения (включительно).

8.2.27. Обеспечить доступ представителей Кредитора на строительную площадку для осуществления контроля за состоянием Объекта в любое время по требованию Кредитора.

8.2.28. Без предварительного письменного согласования с Кредитором:

- не изменять состав акционеров Заемщика;
- не изменять размер собственного уставного капитала Заемщика;
- не изменять организационно-правовой формы Заемщика;
- не изменять органы управления Заемщика и/или его полномочия;
- не создавать дочерние и зависимые общества.

8.2.29. Обеспечить неснижение совокупной доли голосующих акций Заемщика, принадлежащей ООО «ЮП-2» и/или АО «ЮП» и/или ООО «КСК Лтд» и/или ООО «Рассвет» и/или ООО «АХД ЮЖНЫЙ ПОРТ» прямо или опосредованно через третьих лиц, до уровня ниже 95,4 (Девяносто пять целых четыре десятых) процентов от общего количества голосующих акций Заемщика после оформления их в залог Кредитору, если иное не согласовано с Кредитором.

8.2.30. Без предварительного письменного согласования с Кредитором:

- не предоставлять поручительства и/или обеспечение по кредитам других банков/иных лиц и/или по финансовым обязательствам третьих лиц;
- не предоставлять займы третьим лицам, не приобретать векселя, облигации, акции и иные ценные бумаги третьих лиц;
- не производить выплату дивидендов акционерам Заемщика;
- не предоставлять третьим лицам денежные средства в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в том числе, но не исключительно в соответствии с Федеральными законами №№ 39-ФЗ, 214-ФЗ;
- не осуществлять заимствования.

8.2.31. Предоставлять Кредитору и представителям Банка России по их запросу/содействовать в получении Кредитором и представителями Банка России от залогодателей-третьих лиц документы(ов) (информацию(и)), а также выполнять/содействовать выполнению залогодателями-третьими лицами иные(ых) действия(ий), необходимые(ых) для осмотра предмета залога по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью Заемщика и залогодателей, в том числе непосредственно на месте(ах) ведения бизнеса.

8.2.32. Соблюдать и обеспечить соблюдение залогодателем(ями) все(х) действующие(х) требования(и) и условия(и) законодательства о природопользовании при использовании объекта(ов) недвижимости, передаваемого(ых) Кредитору в залог в соответствии с п. 9.1.1 Договора.

8.2.33. Предоставить Кредитору справку банка, предоставившего Кредитные договоры ЮРП, о полном погашении обязательств по Кредитным договорам ЮРП в срок не более 3 (Трех) рабочих дней, следующих за датой выдачи кредита.

8.2.34. Предоставлять Кредитору:

- копии мировых соглашений Заемщика, в которых Заемщик выступает должником (со всеми приложениями к ним):
  - действующих на дату заключения Договора - в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты заключения Договора (включительно);
  - которые будут заключены Заемщиком в течение срока действия Договора - в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты вступления в силу соответствующего мирового соглашения (включительно),
- документы, подтверждающие факт исполнения обязательств Заемщика по мировым соглашениям:
- платежный документ, подтверждающий перечисление Заемщиком денежных средств стороне мирового соглашения, с отметкой банка Заемщика либо органа Федерального казначейства (иного органа, осуществляющего открытие и ведение счетов) об исполнении;
- письмо стороны мирового соглашения, подтверждающее полное исполнение Заемщиком обязательств по мировому соглашению, или иной документ, подтверждающий получение стороной мирового соглашения денежных средств от Заемщика в оплату долга по мировым соглашениям в полном объеме,
  - по мировым соглашениям, действующим на дату заключения Договора - в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты заключения Договора (включительно), если срок погашения соответствующей части долга по ним наступил до даты заключения Договора (невключительно);
  - по мировым соглашениям, действующим на дату заключения Договора, срок погашения соответствующей части долга по которым наступает после даты заключения Договора (включительно), а также по мировым соглашениям, которые будут заключены в течение срока действия Договора, - в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Заемщиком соответствующей части долга по соответствующему мировому соглашению.

### Статья 9. Обеспечение

9.1. В качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств Заемщика по Договору, в том числе возврата кредита, уплаты процентов, Комиссионных платежей, предусмотренных условиями Договора, Заемщик предоставляет / обеспечивает предоставление Кредитору:

#### 9.1.1. Недвижимое имущество:

9.1.1.1. Залог права аренды/ собственности земельных участков с кадастровыми номерами 77:04:0003005:1, 77:04:0003005:1005, 77:04:0003005:1010, 77:04:0003005:1017, 77:04:0003005:12, 77:04:0003005:46, 77:04:0003005:6446, 77:04:0003005:7413, 77:04:0003005:82, 77:04:0003006:25 или земельных участков/прав аренды земельных участков, образованных в результате межевания (раздела / перераспределения/ объединения) указанных земельных участков, залогодателя: Заемщик, ООО «Рассвет», ООО «Искра».



Оценочная и залоговая стоимости обеспечения, указанного в настоящем пункте Договора, будет определена Сторонами в соответствующем договоре ипотеки на основании оценки, проведенной Кредитором.

Данное обеспечение оформляется с учетом положений п. 9.2.1 Договора.

9.1.1.2. Залог всех объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, указанных в п. 9.1.1.1 Договора, принадлежащих Заемщику, ООО «Рассвет», ООО «Искра», залогодатель: Заемщик, ООО «Рассвет», ООО «Искра».

Оценочная и залоговая стоимости обеспечения, указанного в настоящем пункте Договора, будет определена Сторонами в соответствующем договоре ипотеки на основании оценки, проведенной Кредитором.

Данное обеспечение оформляется с учетом положений п. 9.2.1 Договора.

9.1.1.3. Залог права аренды/ собственности земельных участков с кадастровыми номерами 77:04:0003005:1009, 77:04:0003005:1014, 77:04:0003005:1015, 77:04:0003005:1016, 77:04:0003005:1018, 77:04:0003005:1019, 77:04:0003005:1020, 77:04:0003005:133, 77:04:0003005:64, 77:04:0003006:112, 77:04:0003006:24, 77:04:0003006:32, 77:04:0003006:8, а также всех неразмежеванных/невыделенных земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут сформированы общей ориентировочной площадью 43 015 кв.м (после оформления права аренды/ собственности Заемщика на них), расположенных в границах Территории КРТ или земельных участков/ прав аренды земельных участков, образованных в результате межевания (раздела / перераспределения/ объединения) указанных земельных участков, залогодатель: Заемщик.

Оценочная и залоговая стоимости обеспечения, указанного в настоящем пункте Договора, будет определена Сторонами в соответствующем договоре ипотеки на основании оценки, проведенной Кредитором.

Данное обеспечение оформляется с учетом положений п. 9.2.2 Договора.

9.1.1.4. Залог всех объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, указанных в п. 9.1.1.3 Договора, принадлежащих Заемщику, залогодатель: Заемщик.

Оценочная и залоговая стоимости обеспечения, указанного в настоящем пункте Договора, будет определена Сторонами в соответствующем договоре ипотеки на основании оценки, проведенной Кредитором.

Данное обеспечение оформляется с учетом положений п. 9.2.2 Договора.

9.1.2. ценные бумаги:

- Заемщик (Эмитент);
- наименование и вид ценных бумаг: обыкновенная акция:
  - номинальная стоимость: 0,025 (Ноль целых двадцать пять тысячных) рублей за одну акцию;
  - количество: не менее 99,9478 (Девяносто девять целых девять тысяч четыреста семьдесят восемьдесят тысяч) процентов от общего количества размещенных обыкновенных акций Эмитента на дату заключения договора залога;
  - количество: не менее 14 466 840 (Четырнадцать миллионов четыреста шестьдесят шесть тысяч восемьсот сорок) штук;
- наименование и вид ценных бумаг: привилегированная акция,
  - номинальная стоимость: 0,025 (Ноль целых двадцать пять тысячных) рублей за одну акцию;
  - количество: не менее 81,7935 (Восемьдесят одна целая семь тысяч девятьсот тридцать пять тысяч) процентов от общего количества размещенных привилегированных акций Эмитента на дату заключения договора залога;
  - количество: не менее 3 946 375 (Три миллиона девятьсот сорок шесть тысяч триста семьдесят пять) штук;

- залогодатель:
    - Общество с ограниченной ответственностью «ЮП-2» (ИНН 9723103371, ОГРН 1207700303788);
    - Общество с ограниченной ответственностью «Рассвет» (ИНН 7727461014, ОГРН 1217700097702);
    - Общество с ограниченной ответственностью «КСК ЛТД» (ИНН 7723012890, ОГРН 1037739312764),
- с внесудебным порядком обращения взыскания на заложенное имущество.

В дальнейшем, в случае выпуска и размещения дополнительных обыкновенных/привилегированных акций Заемщиком, данные обыкновенные/привилегированные акции Заемщика будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с даты регистрации отчета об итогах выпуска акций в уполномоченных государственных органах, в объеме, обеспечивающем общую долю обыкновенных/привилегированных акций Заемщика, находящихся в залоге у Кредитора, в размере не менее 95,4 (Девяносто пять целых четыре десятых) процентов от уставного капитала Заемщика. При этом доля находящихся в залоге обыкновенных акций Заемщика должна составлять не менее 99,9478 (Девяносто девять целых девять тысяч четыреста семьдесят восемь тысяч) процентов от общего количества размещенных обыкновенных акций Заемщика.

В случае принятия решения о невыплате по привилегированным акциям Заемщика дивидендов, будет считаться находящимся в залоге у Кредитора такое количество акций Заемщика, чтобы доля голосующих акций Заемщика, находящихся в залоге у Кредитора, составляла не менее 99,9478 (Девяносто девять целых девять тысяч четыреста семьдесят восемь тысяч) процентов от общего количества голосующих акций Заемщика. При этом доля находящихся в залоге обыкновенных акций должна составлять не менее 99,9478 (Девяносто девять целых девять тысяч четыреста семьдесят восемь тысяч) процентов от общего количества обыкновенных акций Заемщика.

Регистрация залога ценных бумаг Заемщика осуществляется в стороннем депозитарии без перевода закладываемых ценных бумаг на счет депо в депозитарии Кредитора.

Все расходы по нотариальному удостоверению договора залога несут залогодатель. Данное обеспечение оформляется с учетом положений п. 9.2.3 Договора.

9.1.3. Поручительство юридического лица:

9.1.3.1. Общество с ограниченной ответственностью «ЮП-2» (ИНН 9723103371, ОГРН 1207700303788) на всю сумму обязательств Заемщика по Договору;

9.1.3.2. Общество с ограниченной ответственностью «КСК ЛТД» (ИНН 7723012890, ОГРН 1037739312764) на всю сумму обязательств Заемщика по Договору;



- 9.1.3.3.Общество с ограниченной ответственностью «Рассвет» (ИНН 7727461014, ОГРН 1217700097702) на всю сумму обязательств Заемщика по Договору;
- 9.1.3.4.Общество с ограниченной ответственностью «Искра» (ИНН 7727453655, ОГРН 1207700374650) на всю сумму обязательств Заемщика по Договору;
- 9.1.3.5.Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» (ИНН 7725363004, ОГРН 1177746279215) на всю сумму обязательств Заемщика по Договору;
- 9.1.3.6.Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество) (ИНН 7725009042, ОГРН 1027700040224) на всю сумму обязательств Заемщика по Договору;
- 9.1.3.7.Специализированный застройщик «Кутузовский, 16» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 7715865510, ОГРН 1117746359235) с пределом общей ответственности поручителя перед Кредитором за исполнение Заемщиком обязательств по Договору в размере 4 000 000 000 (Четыре миллиарда) рублей.
- 9.2.Заемщику предоставляется отсрочка для:
- 9.2.1.Заклучения договора ипотеки и государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в отношении обеспечения, указанного в п.п. 9.1.1.1, 9.1.1.2 Договора, в срок до первой выдачи кредита по Траншам №№ 4-8.
- 9.2.2.Заклучения договора ипотеки и государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в отношении обеспечения, указанного в п.п. 9.1.1.3, 9.1.1.4 Договора, в срок не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты оформления права аренды / собственности Заемщика на соответствующие земельные участки.
- 9.2.3.Заклучения договора залога в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в отношении обеспечения, указанного в п. 9.1.2 Договора, в срок до первой выдачи кредита по Траншам № 2, но не позднее 28 февраля 2026 г. (включительно).
- 9.3.Договоры поручительства, заключенные в соответствии с п.п. 9.1.3.5-9.1.3.7 Договора, расторгаются после оформления в залог (ипотеку) в пользу Кредитора имущества, указанного в п.п. 9.1.1.1, 9.1.1.2 Договора.
- Расторжение соответствующего договора поручительства осуществляется на основании письменного запроса Заемщика/соответствующего поручителя к Кредитору путем подписания соглашения о расторжении соответствующего договора поручительства.
- 9.4.Залогодатели, указанные в п.п. 9.1.1, 9.1.2 Договора (за исключением залогодателя- Заемщика) и поручители, указанные в п. 9.1.3 Договора, обязуются отвечать по своим обязательствам с учетом возможного расторжения договоров поручительства, указанных в п.п. 9.1.3.5 – 9.1.3.7 Договора.
- 9.5.Предел общей ответственности поручителя, указанного в п. 9.1.3.7 Договора, перед Кредитором за исполнение Заемщиком обязательств по Договору снижается до 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей после надлежащего оформления обеспечения, указанного в п. 9.1.2 Договора, на основании письменного запроса Заемщика/поручителя к Кредитору путем подписания дополнительного соглашения к договору поручительства.

#### Статья 10. Ответственность Сторон

- 10.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2.При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в размере действующей плавающей процентной ставки, установленной в соответствии с условиями Договора, увеличенной в 1,5 (Одна целая пять десятых) раза, в процентах годовых.
- При наличии просроченной задолженности после даты полного погашения кредита, указанной в п. 6.1 Договора, под действующей плавающей процентной ставкой понимается последний установленный размер плавающей процентной ставки по Договору.
- При наличии просроченной задолженности после даты погашения, указанной в требовании Кредитора о досрочном возврате суммы кредита, под действующей плавающей процентной ставкой понимается плавающая процентная ставка, действующая на дату погашения, указанную в требовании Кредитора о досрочном возврате суммы кредита.
- Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).
- Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Договора понимается Дата платежа, в которую Заемщиком не исполнены предусмотренные Договором обязательства.
- Неустойки за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита, уплату процентов уплачиваются в валюте кредита.
- Неустойки за несвоевременное перечисление Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, уплачиваются в валюте кредита.
- 10.3.В случае уведомления или несвоевременного уведомления Кредитора об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Заемщика, оттиска печати (при наличии печати) и иных сведений, необходимых Кредитору для надлежащего исполнения им обязательств по Договору:
- 10.3.1.Кредитор не несет ответственности за последствия исполнения распоряжений Заемщика на перечисление кредита, подписанных неуполномоченными лицами.
- 10.3.2.Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты доставки Заемщику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки).
- 10.4.В случае нарушения условия, предусмотренного п. 13.5 Договора, Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты доставки Заемщику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки), в валюте кредита.
- 10.5.В каждом из случаев/при неисполнении Заемщиком каждого из обязательств, предусмотренных пунктами Договора, указанными в приведенной в настоящем пункте Договора Таблице 3, Заемщик по требованию Кредитора в соответствии с п. 7.1.12 Договора уплачивает Кредитору неустойку в указанном в Таблице 3 размере.

Таблица 3

Номер пункта Договора	Размер неустойки
7.1.7.11, 7.1.7.13, 8.2.7, 8.2.8, 8.2.13, 8.2.22, 8.2.24, 8.2.25, 8.2.27, 8.2.28, 8.2.29, 8.2.30, 8.2.31, 8.2.32	100 000 (Сто тысяч) рублей
7.1.7.14, 7.1.7.15, 7.1.7.16, 7.1.7.17, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.9, 8.2.10, 8.2.11,	10 000 (Десять тысяч) рублей за



8.2.12, 8.2.14, 8.2.15, 8.2.16, 8.2.17, 8.2.18, 8.2.19, 8.2.20, 8.2.21, 8.2.23, 8.2.26, 8.2.33, и/или обязательств, по которым Заемщику предоставляется отсрочка исполнения в соответствии с п. 9.2 Договора	каждый день невыполнения обязательства
---	---

Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты доставки Заемщику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (не включая дату доставки).

10.6. За каждый факт неисполнения Заемщиком обязательства по предоставлению Кредитору документов на бумажном носителе, предусмотренного п. 13.3 Договора, Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты доставки Заемщику соответствующего извещения Кредитора об уплате неустойки (включая дату доставки).

#### Статья 11. Особые условия

11.1. Кредитор имеет право по ходатайству Заемщика согласовать снос и/или реконструкцию и/или снятия с кадастрового учета, а также осуществить вывод из залога Кредитора и/или не передачу в залог (ипотеку) Кредитору объектов недвижимости, указанных в п.п. 9.1.1.2, 9.1.1.4 Договора.

11.2. Кредитор имеет право по ходатайству Заемщика предоставить письменное согласие Кредитора на межевание (раздел/перераспределение/объединение) земельных участков, указанных в п.п. 9.1.1.1, 9.1.1.3 Договора, и постановки образованных земельных участков на кадастровый учет в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества при условии сохранения обременения в пользу Кредитора по Договору.

11.3. Заемщик уведомлен о том, что:

– процентная ставка по Договору может изменяться не только в сторону уменьшения, но и в сторону увеличения в течение срока действия Договора;

– изменение числовых значений плавающей составляющей процентной ставки по Договору в прошлых периодах не свидетельствует об изменении её числовых значений в будущем.

#### Статья 12. Срок действия Договора

12.1. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

#### Статья 13. Прочие условия

13.1. Все изменения и дополнения к Договору, кроме случаев, указанных в п.п. 4.1, 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.8 Договора, действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами.

13.2. В случае изменения Кредитором своего адреса и/или почтового адреса он обязан информировать об этом Заемщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты указанных изменений.

В случае изменения Заемщиком своего адреса он обязан информировать об этом Кредитора в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты указанных изменений.

В случае изменения у одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу.

Заемщик обязан уведомить Кредитора об изменениях состава и полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение каких-либо сделок от имени Заемщика, отгиска печати (при наличии печати) и иных сведений, необходимых Кредитору для надлежащего исполнения им обязательств по Договору, не позднее дня вступления изменений в силу с предоставлением в течение 3 (Трех) рабочих дней копий подтверждающих документов, заверенных надлежащим образом.

#### 13.3. Корреспонденция:

Любое уведомление, извещение, требование, заявление, согласие, распоряжение или иное сообщение, документ (далее по тексту – «Уведомление (сообщение)»), направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме.

13.3.1. Любое Уведомление (сообщение) на бумажном носителе считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, курьерской службой или почтовой связью (заказным письмом с уведомлением о вручении) по адресу и/или почтовому адресу, указанным в Договоре (или по адресу и/или почтовому адресу, указанному(ым) Стороной в соответствии с п. 13.2 Договора, и подписано уполномоченным лицом (или заверено в предусмотренном Договором порядке, если направляется копия документа).

Датой доставки Уведомления (сообщения) считается дата его получения адресатом, а при неявке адресата за получением Уведомления (сообщения) Кредитора или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в Уведомлении (сообщении) адресу - дата составления соответствующего документа о невручении Уведомления (сообщения) организацией (оператором) почтовой связи, или курьерской службой, или посылным.

Стороны также пришли к соглашению, что факт доставки Уведомления (сообщения) почтовой связью может быть подтвержден информацией, указанной в системе отслеживания почтовой корреспонденции на официальном сайте организации (оператора) почтовой связи. В этом случае дата доставки определяется в соответствии с информацией в такой системе отслеживания.

13.3.2. Любое Уведомление (сообщение) в электронном виде считается направленным Стороной надлежащим образом, если оно доставлено другой Стороне с использованием:

✓ сервиса «Документооборот» посредством любой из следующих систем ДБО Кредитора: «Сбербанк Бизнес Онлайн», «Сбербанк Бизнес» (по тексту – «Сервис «Документооборот») или программного модуля «СФЕРА Документы» системы «СФЕРА» программного обеспечения компании ООО «СБЕРКОРУС» (по тексту – «СФЕРА Документы»);

✓ сервиса «Запрос документов» посредством системы ДБО Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн» (по тексту – «Сервис «Запрос документов»);

✓ системы дистанционного банковского обслуживания (по тексту – «ДБО») Кредитора «Сбербанк Бизнес» или системы ДБО Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн» (любая из указанных систем по тексту – «Система ДБО»).

Уведомление (сообщение) в электронном виде должно быть подписано Заемщиком / уполномоченным лицом Заемщика или уполномоченным лицом Кредитора при направлении документов посредством:

✓ Сервиса «Документооборот» или «СФЕРА Документы» – с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (по тексту – «УКЭП»);

✓ Сервиса «Запрос документов» (кроме направляемых Кредитором Заемщику сообщений о запросе документов) - с использованием УКЭП или усиленной неквалифицированной электронной подписи (по тексту – «УНЭП»);



✓ Системы ДБО Кредитора (кроме направляемых Кредитором Заемщику Уведомлений (сообщений)) – в соответствии с требованиями Системы ДБО.

Подтверждением факта и даты доставки Уведомления (сообщения) независимо от совершения Стороной действий по его принятию является:

✓ при использовании Сервиса «Документооборот» или «СФЕРА Документы» – протокол передачи документа в электронном виде, при этом датой доставки Уведомления (сообщения) считается указанная в нем «Дата получения» или «Дата доставки»;

✓ при использовании Сервиса «Запрос документов» – информация, указанная в интерфейсе указанного сервиса:  
- дата в графе «Доставлен» в разделе с детальной информацией об отправленном документе считается датой доставки Уведомления (сообщения) Заемщика;

- дата в графе «Дата запроса» соответствующего сообщения о запросе документов считается датой доставки Уведомления (сообщения) Кредитора о запросе документов.

Заемщик не вправе направлять Кредитору в электронном виде следующие документы:

- скан-образы документов, исходящих от третьих лиц, оригиналы которых изготовлены на бумажном носителе (в том числе, но не исключительно, доверенности и документы, исходящие от государственных (муниципальных) органов), если иное не предусмотрено Договором, за исключением случаев, когда такие скан-образы заверены УКЭП указанных третьих лиц (их должностных лиц), от которых исходит документ, полномочия которых подтверждены;

- оригиналы электронных документов, исходящих от третьих лиц, и/или электронных документов, зарегистрированных третьими лицами, за исключением:

- документов, подписанных УКЭП выдавшего / зарегистрировавшего их лица;

- сформированных в автоматическом режиме электронных документов, подтверждающих направление Уведомления (сообщения) третьими лицами, в отношении которых Договором не предусмотрено наличие электронной подписи.

Заемщик вправе направлять Кредитору в электронном виде:

- ✓ с использованием систем ДБО Кредитора «Сбербанк Бизнес» или «Сбербанк Бизнес Онлайн»:

- уведомления о возврате или о направлении в счет погашения ссудной задолженности по кредиту Досрочных платежей, а также о планируемом досрочном погашении кредита или его части;

- ✓ с использованием системы ДБО Кредитора «Сбербанк Бизнес Онлайн»:

- распоряжения, предусмотренные п. 3.2 Договора, оформленные в соответствии с Приложением № 1 к Договору;

- платежные документы в соответствии с целевым назначением кредита, сведения и документы, подтверждающие целевое использование кредита, реестры платежных документов, предусмотренные п. 8.2.3 Договора.

Такие Уведомления (сообщения) Заемщика считаются направленными Кредитору надлежащим образом, если они подписаны Заемщиком / уполномоченным лицом Заемщика в соответствии с требованиями соответствующей Системы ДБО и доставлены посредством такой Системы ДБО.

Любое Уведомление (сообщение) в электронном виде, направленное в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, является надлежащим и допустимым доказательством при возникновении споров, в том числе в суде.

Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан по требованию Кредитора в указанный в требовании срок предоставить Кредитору на бумажном носителе любой из документов, направленных и/или возможных к направлению Кредитору в электронном виде.

13.3.3. Заемщик вправе в соответствии с Соглашением об обмене бухгалтерскими (финансовыми) документами/данными с ПАО Сбербанк или Договором о предоставлении услуг с использованием системы дистанционного банковского обслуживания ПАО Сбербанк, заключенным между Заемщиком и Кредитором, направлять Кредитору в электронном виде посредством системы программ «1С: Предприятие» версии не ниже 8 с использованием сервиса

«1С: Бизнес-сеть» бухгалтерскую (финансовую) отчетность, а также – при наличии технической возможности передачи – иные бухгалтерские (финансовые) документы и/или данные (показатели), предусмотренные условиями Договора к предоставлению Заемщиком Кредитору (кроме документов, исходящих от государственных (муниципальных) органов или иных третьих лиц).

Такие документы и/или данные (показатели) считаются направленными надлежащим образом, если они подписаны Заемщиком / уполномоченным лицом Заемщика в соответствии с требованиями к указанным документам и/или данным (показателям), условиями Договора и требованиями указанного сервиса, с использованием УНЭП (если п. 8.2.5 Договора не предусмотрены иные требования к способу подписания).

При этом Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан по требованию Кредитора в указанный в требовании срок предоставить Кредитору на бумажном носителе любой из документов и/или любые из данных (показателей), направленных и/или возможных к направлению Кредитору в соответствии с настоящим подпунктом.

13.4. Все споры по Договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде города Москвы.

13.5. Заемщик обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Договора, без письменного согласия Кредитора.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации Заемщиком в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

13.6. Кредитор направляет в бюро кредитных историй информацию о Заемщике, предусмотренную статьей 4 Федерального закона «О кредитных историях» № 218-ФЗ от 30.12.2004.

13.7. При заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора Стороны принимают на себя обязательство не осуществлять действий, квалифицируемых применимым законодательством как «коррупция» (в значении, определенном в ст. 1 Федерального закона

от 25 декабря 2008г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции»), а также иных действий (бездействия), нарушающих требования применимого законодательства, применимых норм международного права в области противодействия коррупции (по тексту Договора



«Коррупционные действия»).

Настоящим Заемщик заверяет Кредитора, что Заемщик и все лица, предоставившие/предоставляющие обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, если предоставление обеспечения предусмотрено условиями Договора, не осуществляли и не осуществляют Коррупционные действия.

При этом Кредитор вправе прекратить выдачу кредита и/или потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Договора, при этом Кредитор имеет право предъявить аналогичные требования поручителям и гарантам, а также обратиться взыскание на заложенное имущество, если условиями Договора предусмотрено предоставление соответствующего вида обеспечения в любом из следующих случаев:

- выявление Кредитором фактов, свидетельствующих об осуществлении Заемщиком и/или его бенефициарным владельцем Коррупционных действий в период как до, так и после заключения Договора;
- выявление Кредитором фактов, свидетельствующих об осуществлении лицом, предоставившим обеспечение исполнения Заемщиком обязательств по Договору, если предоставление обеспечения предусмотрено условиями Договора, Коррупционных действий в период как до, так и после заключения соответствующего обеспечительного договора.

13.8. Приложение № 1, Приложение № 2 являются неотъемлемой частью Договора.

13.9. Договор (включая приложения к нему) оформлен в виде электронного документа, подписывается УКЭП Заемщика / уполномоченного лица Заемщика и уполномоченного лица Кредитора и в соответствии с Федеральным законом от 06 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Заемщика / уполномоченного лица Заемщика и уполномоченного лица Кредитора и заверенному печатями Сторон, и в случае возникновения споров из Договора является надлежащим доказательством.

Договор считается заключенным после его подписания УКЭП уполномоченного лица Кредитора, квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи которого выдан удостоверяющим центром Центрального банка Российской Федерации / удостоверяющим центром Кредитора, и УКЭП Заемщика / уполномоченного лица Заемщика, квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи которого выдан удостоверяющим центром, информация о котором содержится в перечне аккредитованных удостоверяющих центров, опубликованном Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации на его официальном сайте, и при этом датой заключения Договора является дата его подписания последней из Сторон.

Стороны признают, что протокол подписания и передачи документа в электронном виде, содержащий информацию о квалифицированных сертификатах ключей проверки электронной подписи Сторон на Договоре, является документальным подтверждением факта подписания Договора УКЭП и надлежащим доказательством заключения Договора.

13.10. Если по тексту Договора не указано иное, под копией документа понимается:

- ксерокопия, заверенная подписью уполномоченного лица, от которого исходит документ, и печатью (при наличии печати) указанного лица;
- скан-образ документа, заверенный УКЭП или УНЭП уполномоченного лица, от которого исходит документ, за исключением предусмотренных договором случаев направления Кредитору Заемщиком скан-образов документов третьих лиц, подписанных УКЭП или УНЭП Заемщика / уполномоченного лица Заемщика.

Под скан-образом документа для целей Договора понимается электронный образ документа, изготовленного на бумажном носителе и переведенного в электронный вид с помощью средств сканирования.

Если по тексту Договора не указано на предоставление копии документа, документ предоставляется Стороне Договора в оригинальном экземпляре. Под оригиналом электронного документа понимается документ, созданный в электронном виде без предварительного документирования на бумажном носителе.

Предусмотренные к предоставлению в соответствии с Договором файлы электронных документов, исходящих от третьих лиц, и/или электронных документов, зарегистрированных третьими лицами, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью выдавшего / зарегистрировавшего их лица, передаются в едином файловом архиве.

Копии документов, заверенные уполномоченным лицом какого-либо третьего лица, предоставляются с приложением копий документов, подтверждающих полномочия указанного лица, если указанное лицо не является единоличным исполнительным органом третьего лица. Копии документов, подтверждающих полномочия, заверяются подписью единоличного исполнительного органа третьего лица и печатью (при наличии печати) третьего лица.

Копии документов, заверенные уполномоченным лицом Заемщика, предоставляются с приложением копий документов, подтверждающих полномочия указанного лица, если указанное лицо не является единоличным исполнительным органом Заемщика.

Копии документов, подтверждающих полномочия, заверяются подписью единоличного исполнительного органа Заемщика и печатью (при наличии печати) Заемщика.

## **8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.**

Отсутствуют.

## **9. Состав Совета директоров Общества.**

9.1. В 2025 году с 26.06.2024 до 27.06.2025 г. – даты проведения годового Общего собрания акционеров Общества действовал состав Совета директоров, избранный на годовом Общем собрании акционеров Общества протокол №2/24 от 28.06.2024 г.:

1. Лесогоров Николай Владиленович
2. Ваулин Григорий Викторович
3. Ильин Алексей Владимирович
4. Курочкина Валерия Леонидовна



5. Сливинская Инна Григорьевна
6. Старостин Дмитрий Анатольевич

И далее Совет директоров продолжил свою работу после избрания на годовом Общем собрании акционеров Общества (протокол №2/25 от 01.07.2025 г.) до следующего годового общего собрания акционеров в следующем составе:

1. Лесогоров Николай Владиленович
2. Ваулин Григорий Викторович
3. Ильин Алексей Владимирович
4. Курочкина Валерия Леонидовна
5. Сливинская Инна Григорьевна
6. Старостин Дмитрий Анатольевич

## 9.2. Сведения о лицах, входящих в состав Совета директоров Общества в 2025 году.

Председатель/член Совета директоров: **Ваулин Григорий Викторович**

- Год рождения: 1975 г.
- Сведения об образовании: Высшее:

Высшее, Российская экономическая академия им. Г.В. Плеханова, квалификация - экономист, год окончания 2002 г.

- Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
20.01.2015	05.02.2026	ООО "Резерв"	Генеральный директор
02.12.2013	н/в	ООО "ВСМ"	Первый заместитель генерального директора
22.03.2017	02.04.2024	ООО "РИ2"	Исполнительный директор
03.03.2017	20.08.2025	ООО "ИК "ИРИДА"	Генеральный директор

- Доля участия в Уставном капитале: нет.
- Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Член Совета директоров: **Ильин Алексей Владимирович**

Год рождения: • Год рождения: 1979 г.

- Сведения об образовании: Высшее:

Государственный университет по землеустройству, *юридический факультет*, год окончания образовательного учреждения 2001 г.;

*Аспирантура Института государства и права РАН, кандидат юридических наук, год окончания 2009 г.*

*ВШЭ (бакалавриат по направлению экономика), второе высшее образование, год окончания образовательного учреждения 2015 г.*

- Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2016	н/в	ООО "ВСМ"	Заместитель генерального директора
08.07.2020	н/в	АО "ЮП" (реорганизация в форме преобразования из ООО в АО)	Генеральный директор
10.12.2021	30.06.2025	ООО "ПромТех"	Руководитель правового управления
06.02.2024	н/в	АО "Приоритет" (реорганизация в	Генеральный директор



		форме преобразования из ООО в АО)	
22.01.2025	н/в	ООО "РКС-НАХАБИНО"	Генеральный директор
31.07.2025	н/в	ООО "Калиновка-Инвест"	Генеральный директор
01.08.2025	н/в	ООО "Остров-Инвест"	Генеральный директор

Доля участия в Уставном капитале: нет.

- Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Член Совета директоров: **Курочкина Валерия Леонидовна**

- Год рождения: 1971 г.
- Сведения об образовании: **Высшее:**
  - Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный педагогический институт им. В.И. Ленина (МГПУ), Специальность: физика, Квалификация: учитель физики, год окончания 1994 г.
  - МГУ им. Ломоносова, Специальность: Юриспруденция, Квалификация: Юрист, год окончания 2000 г.
  - Финансовая Академия при правительстве РФ, Специальность: Финансы и кредит, Квалификация: Экономист, год окончания 2004 г.
- Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
04.02.2008	12.2024	ООО ИК "Аеон"	Финансовый директор
30.07.2021	11.2023	ООО "АЕОН ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Генеральный директор
01.06.2024	н/в	АО «Аспект»	Генеральный директор

- Доля участия в Уставном капитале: нет.

- Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Член Совета директоров: **Сливинская Инна Григорьевна**

- Год рождения: 1973 г.
- Сведения об образовании: Высшее:
  - Финансовая Академия при правительстве РФ, специальность: финансы и кредит, квалификация: экономист, Год окончания образовательного учреждения 1995 г.
- Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
15.09.2003	н/в	ООО ИК "Орлиная река"	Генеральный директор

- Доля участия в Уставном капитале: нет.

- Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.

Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Председатель/Член Совета директоров **Старостин Дмитрий Анатольевич**,

- Год рождения: 1972 г.
- Сведения об образовании: Высшее:
  - Высшее, Московское высшее общевойсковое командное училище, год окончания 1994г., квалификация – инженер по эксплуатации бронетанковой и автомобильной техники;*
  - Профессиональная переподготовка в Консорциуме Костромского государственного технологического университета, год окончания 2001г., право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в*



- области управления финансами;
- Профессиональная переподготовка в Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, год окончания 2002г., право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в области государственной службы и управления информационными процессами.
- Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2016	11.2023	ООО "АЕОН-Девелопмент"	Генеральный директор
01.2024	н/в	СЗ "МССЗ" (АО)	Заместитель генерального директора

- Доля участия в Уставном капитале: нет.
  - Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.
- Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

Член Совета директоров: **Лесогоров Николай Владиленович**

- Год рождения: **1968**
- Сведения об уровне образования, квалификации, специальности: *Высшее, Харьковское гвардейское высшее танковое командное ордена Красной звезды училище имени ВС Украинской ССР, год окончания образовательного учреждения 1989, квалификация - инженер по эксплуатации бронетанковой и автомобильной техники. Дополнительное профессиональное образование, Московский государственный строительный университет, год окончания образовательного учреждения 2014, курс - MBA в строительстве.*
- Место работы:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
25.11.2019	30.09.2024	ООО "ВСМ"	Первый заместитель генерального директору по строительству
25.11.2019	н/в	ООО "Финетикс"	Руководитель проектирования и подготовки проекта планировки
19.05.2021	06.06.2023	ООО Специализированный застройщик "Катуар-Инвест"	Генеральный директор
14.12.2021	05.02.2024	ООО "Ферро-Строй"	Генеральный директор
09.06.2020	н/в	ООО «Специализированный застройщик «Катуар Девелопмент»	Заместитель генерального директора
21.08.2025	н/в	АО "ИК "ИРИДА"	Генеральный директор

- Доля участия в Уставном капитале: нет.
  - Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.
- Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

#### 10. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества

В 2020 году в соответствии с решением Совета директоров Общества (протокол № 7/2020 от 29.12.2020 г.) лицом, исполняющим функции единоличного исполнительного органа Общества - Генеральным директором с 30.12.2020 г. сроком на 3 года избран (полномочия продлены сроком на три года с 30.12.2023 г. – Протокол Совета директоров ПАО «ЮРП» №9/2023 от 12.12.2023 г.):

**Арестов Валерий Владимирович.**



- Год рождения: 1967 г.
  - Сведения об образовании: Высшее:  
Военно-Морское училище им. Фрунзе, по специальности: - вооружение кораблей, квалификация: - инженер-электромеханик, год окончания образовательного учреждения 1989 г. Допобразование – МГУ им. М.В. Ломоносова «Экономика и управление», год окончания 2008г.
  - Основное место работы: Генеральный директор ПАО СЗ «ЮРП» с 30 декабря 2020 г. по настоящее время.
  - Доля участия в Уставном капитале: нет.
  - Доля принадлежащих обыкновенных акций: нет.
- Сделки по приобретению или отчуждению акций в отчетном периоде: отсутствовали.

#### **11. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества**

Согласно статьи 6 Устава Общества органами управления являются:

- Общее собрание акционеров
- Совет директоров
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Коллегиальный исполнительный орган в Обществе не предусмотрен Уставом.

По решению Общего собрания акционеров Общества членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей компенсируются расходы, связанные с исполнением функций членом Совета директоров, и выплачивается вознаграждение.

В 2025 году общим собранием акционеров Общества решений по выплате вознаграждений членам Совета директоров (компенсации их расходов) не принималось.

Вознаграждения, включая заработную плату членом Совета директоров акционерного общества, являющихся его работниками, не выплачивались акционерным обществом в течение отчетного года.

Вознаграждение Генеральному директору выплачивались в размере и на условиях, определенных трудовым договором № 33/23 –ТД от 26.12.2023 г., заключенным между ним и Обществом.

#### **12. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России**

В своей деятельности Общество соблюдает законодательство Российской Федерации.

Ценные бумаги Общества не допущены к организованным торгам, однако Общество соблюдает Кодекс корпоративного управления, рекомендованного Центральным Банком РФ для акционерных обществ, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам.

Общество обеспечивает равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении. Акционерам предоставлено право на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества. В соответствии с требованиями Центрального Банка РФ, Обществом регулярно раскрываются ежеквартальные отчеты эмитента. Основная информация об Обществе размещается на странице новостей «Интерфакс» по адресу:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=11898>.

А также по адресу:

[http://www.urport.ru/about/shareholders/annual\\_reports](http://www.urport.ru/about/shareholders/annual_reports)

Советом директоров Общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе.



**13. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или Советом директоров (наблюдательным советом) акционерного общества, если вопрос об утверждении годового отчета отнесен уставом акционерного общества к его компетенции, а также иную информацию, предусмотренную уставом или внутренним документом акционерного общества**

Иная информация, подлежащая включению в Годовой отчет о деятельности Общества, Уставом Общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Настоящий Годовой отчет утвержден Годовым общим собранием акционеров, с предварительным утверждением Советом директоров Общества.

#### **14. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества**

Приложение к годовому отчету:

1. Бухгалтерская отчетность и Аудиторское заключение Общества с ограниченной ответственностью "АУДИТ-ЭСКОРТ" (на 76 листах).
2. Подтверждение ревизионной комиссии (на 1 листе).

#### **15. Адреса и контакты**

##### **Полное наименование**

Публичное акционерное общество Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

##### **Сокращенное наименование**

ПАО СЗ «ЮРП»

##### **Юридический и почтовый адрес**

Российская Федерация, 115088, г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, дом 10

**Телефон:** +7(499) 652-93-67

**Факс:** +7(499) 652-93-54

##### **Адрес страницы в сети Интернет**

[www.urport.ru](http://www.urport.ru)

##### **Адрес электронной почты**

[info@urport.ru](mailto:info@urport.ru)

##### **Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ**

№ 1027700412970 от 11/11/2002 г.

##### **Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН/КПП)**

7723302535 / 772301001

##### **Код Эмитента:**

01767-A

##### **Аудитор**

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТ-ЭСКОРТ"*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "АУДИТ-ЭСКОРТ"*

Место нахождения: *г. Москва, ул. Кантемировская, д.58, пом. XVIII, К 151, этаж 3*

ИНН: **7714103163**

ОГРН: **1027700309669**



### Регистратор

Акционерное общество "Новый регистратор"

Место нахождения: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1

Почтовый адрес: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1

Тел.: 495-980-11-00

Адрес электронной почты: [newreg@newreg.ru](mailto:newreg@newreg.ru), [clients@newreg.ru](mailto:clients@newreg.ru)

Лицензия:

Номер лицензии: 045-13951-000001

Дата выдачи: 30.03.2006 г.

Срок действия: бессрочная

Орган, выдавший лицензию: ЦБ РФ (Банк России)

Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг Общества осуществляется указанным регистратором: 04.04.2003 г.

### Отчет подготовлен

Тетеркина Елена Викторовна, Казарян Роза Максимовна, Кузнецова Елена Евгеньевна,  
Иноземцев Михаил Александрович

Генеральный директор ПАО СЗ «ЮРП»

В.В. Арестов

