

Предварительно утвержден
Советом директоров
ПАО СЗ «ЮРП»
Протокол № 04/2025 от 23 мая 2025 г.

Утвержден
Годовым общим собранием
акционеров ПАО СЗ «ЮРП»
Протокол № 2/25 от «01» июля 2025 г.

**ПАО СЗ
«ЮРП»**

2024

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ за 2024 г.
Публичного акционерного общества
Специализированный застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»**



Москва

2025 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.....	10
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 имела заинтересованность.	127
9. Состав Совета директоров Общества	127
10. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества.....	131
11. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества.....	131
12. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.....	131
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	132
14. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества.....	132
15. Адреса и контакты	132



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 30,7 Га.
- 17 причалов общей длиной причальной стенки 2178 м. В том числе единственный в московском регионе причал для приема крупногабаритных и тяжеловесных грузов.
- 13 портальных 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	2020	2021	2022	2023	2024
Щебень	759	879	486	251	284
Металлолом	176	216	0	24	28
Песок	40	0	0	0	0
Соль	55	49	0	0	0
Галит соль	13	12	0	0	0
Кокс	0	0	0	0	0
Разное	4	4	1	2	1
Итого тонн	1 047	1 160	487	277	313

За 2024 год общий грузооборот Порта показал рост к аналогичному периоду прошлого года.

В 2024 году было обработано **76 судна** (2023 г. – 74 ед.), в том числе **59 судна** со щебнем (2023 г. – 54 ед). Объем перевалки щебня составил **142,0 тыс.тн**, что на **12,4%** больше в сравнении с показателями 2023 года.

В 2023 году отгрузка **судов с металлоломом** составила **16 судов** (в 2023 г – 13 ед.).



Обработка флота в Порту:

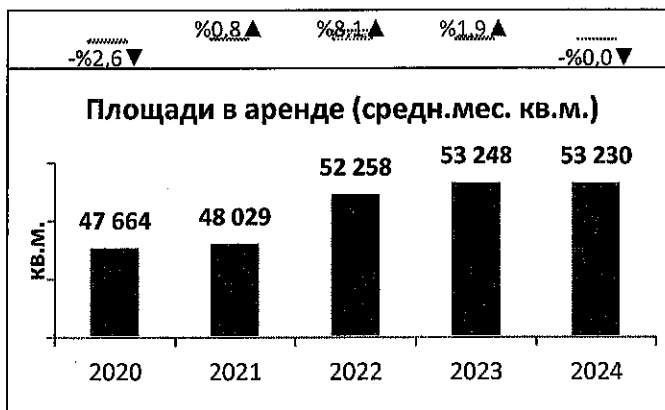
Количество судов:

Вид груза	2020	2021	2022	2023	2024
Песок	2				
Щебень	35	85	108	54	59
Металлолом	20	48		13	16
Разное	5	14	3	7	1
Итого судов	62	147	111	74	76

Площади в аренде

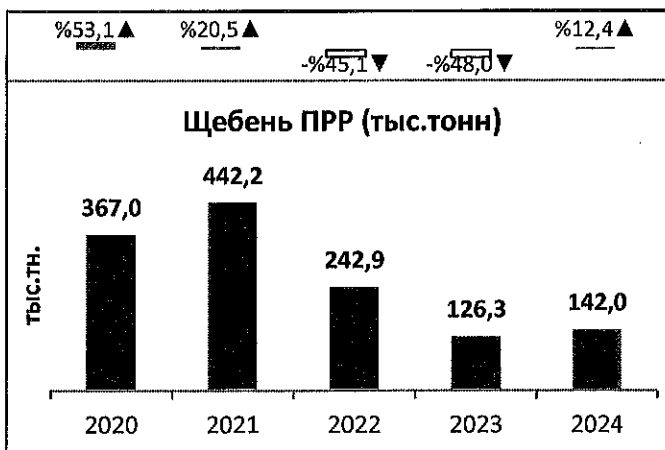
В 2024 г. показатели средней площади сданной в аренду выросли на +0,4 тыс.кв.м., +1,0% в сравнении с показателями прошлого года. Среднегодовая ставка выросла на +4,5%.

Основные арендаторы: ООО «Сервисмаркет», ООО «Транс-Бизнес-1», ООО «Наусервис»



Погрузо-разгрузочные работы по перевалке щебня.

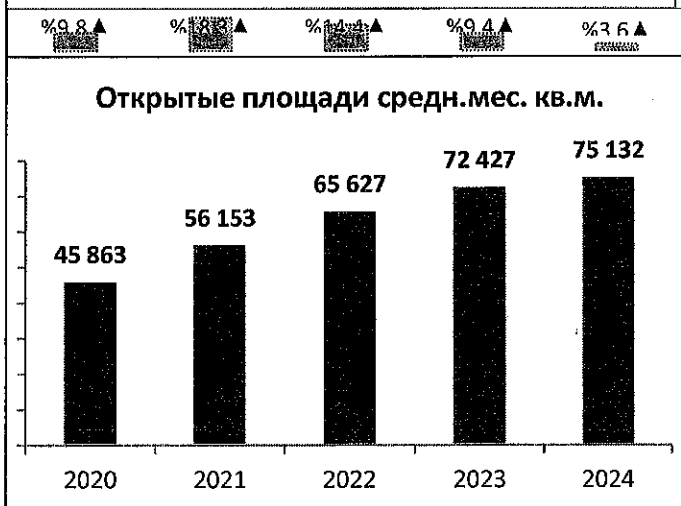
Общий объем ПРР щебня в 2024 году увеличился на 3,14 тыс.тонн. или +2,3% относительно показателей 2023 года. Общее кол-во обработанного груза прибывшего водным транспортом по сравнению с 2023 г. увеличилось на +12,3% или на +17,2 тыс.тонн.



Хранение на открытых площадях

Прирост в 2024 г. по среднемесячным показателям занимаемой площади составил +3,3% или + 2,4 тыс. кв.м. Средняя ставка увеличилась на +15,2% по сравнению с показателями 2023 г.

Открытые площади предоставляются в аренду под накопление, обработку и вывоз металлолома, стоянку грузового автотранспорта, хранение биг-бэгов, грунта, открытого склада и др.





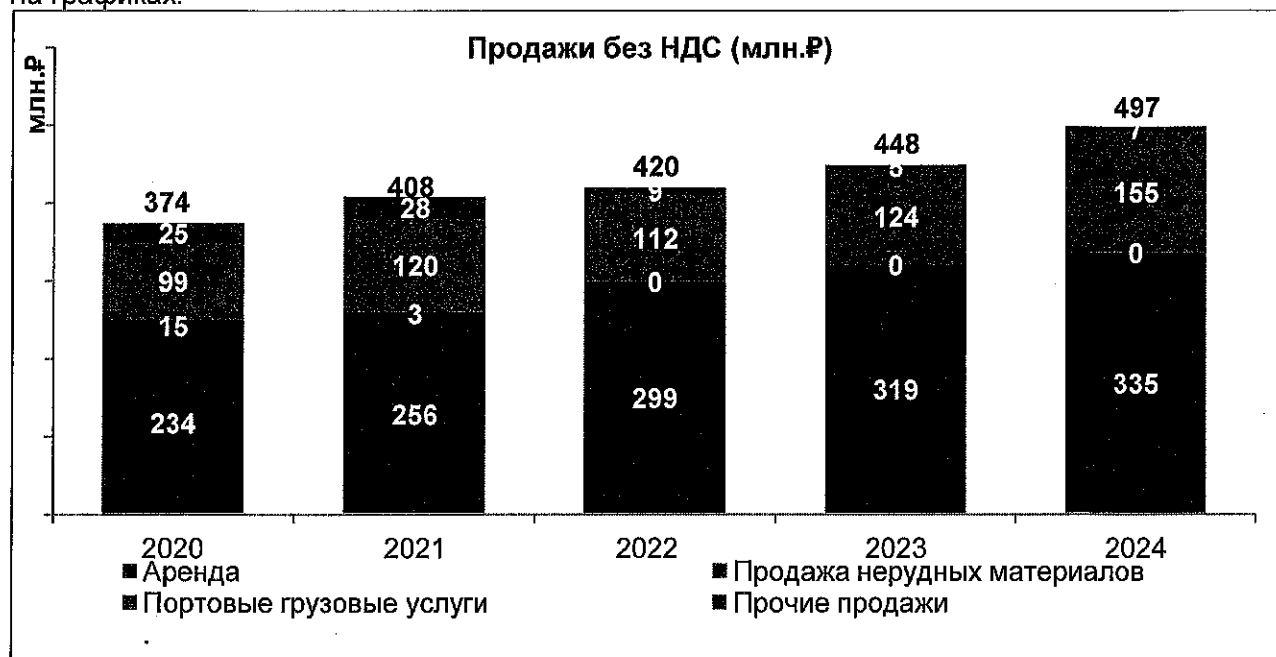
3.2. Финансово-экономические показатели

Балансовые данные представлены в следующей таблице:

Наименование показателей	На 31.12.2020	На 31.12.2021	На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2024
АКТИВ					
Внеоборотные активы					
Нематериальные активы					691
Основные средства	144 029	213 075	216 406	203 919	209 112
Незавершенное стр-во					
Доходные вложения в материальные ценности	0	115 395	104 684	93 292	81 832
Долгосрочные фин.вложения	647 223	368 608	1 759 726	2 273 276	2 273 276
Отложенные налог.активы	2 843	4 183	6 048	8 182	16 914
Прочие внеоборотные активы	221	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	794 316	701 261	2 086 864	2 578 669	2 581 825
Оборотные активы					
Запасы	7 405	98 949	336 542	695 985	955 801
НДС	0	2 303	13 218	47 908	61 704
Дебиторская задолженность	81 510	69 060	251 457	501 324	718 267
Краткосрочные фин.вложения	215 399	0	0	0	0
Денежные средства	92 151	85 404	118 221	122 630	235 600
Прочие оборотные активы	772	543	697	480	0
Итого оборотные активы	397 237	256 259	720 135	1 368 327	1 971 372
Итого АКТИВЫ	1 191 553	957 521	2 806 999	3 946 996	4 553 197
ПАССИВ					
Капитал и резервы					
Уставный капитал	482	482	482	482	482
Собственные акции, выкупленные у акционеров			-1 240		
Добавочный капитал	14 082	273 892	273 892	273 903	307 770
Резервный капитал	69	69	70	70	73
Нераспределенная прибыль	732 944	224 956	309 745	420 129	488 968
Итого капитал и резервы	747 577	499 399	582 949	694 584	797 293
Долгосрочные обязательства					
Займы и кредиты	311 768	357 311	2 138 134	3 175 289	3 656 343
Отложенные налог. обяз.-ва	1 030	5 189	7 769	10 963	27 701
Прочие обязательства	639	0	0	0	8 877
Итого долгосрочные обязательства	313 437	362 500	2 145 903	3 186 253	3 692 920
Краткосрочные обязательства					
Займы и кредиты	33 970	36 148	0	0	0
Кредиторская задолженность	87 355	54 698	73 824	63 597	54 147
Оценочные обязательства	9 214	4 776	4 322	2 562	5 508
Прочие обязательства					3 329
Итого краткосрочные обязательства	130 539	95 622	78 147	66 159	62 984
Итого ПАССИВЫ	1 191 553	957 521	2 806 999	3 946 996	4 553 197



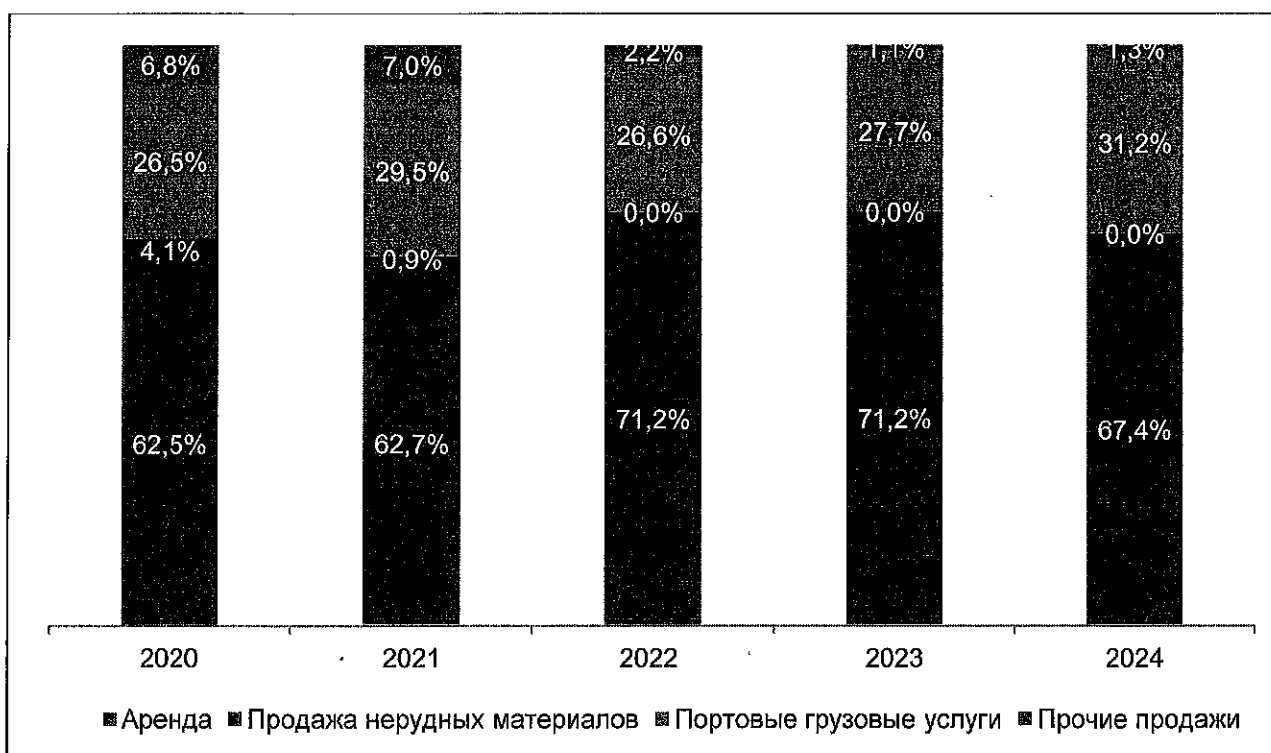
Анализ продаж по основным сегментам деятельности за последние годы представлен на графиках:



В 2024 г. выручка составила **497,3** млн. руб. относительно показателей аналогичного периода 2023 г. рост на **+48,8** млн.руб. или **+10,9%**. По сегментам:

- Аренда **+15,9** млн.руб. (**+5,0 %**);
- Порттовые грузовые услуги **+31,1** млн.руб. (**+25,1%**);
- Прочие **+1,8** млн.руб. (**+38,2%**).

Структура продаж:

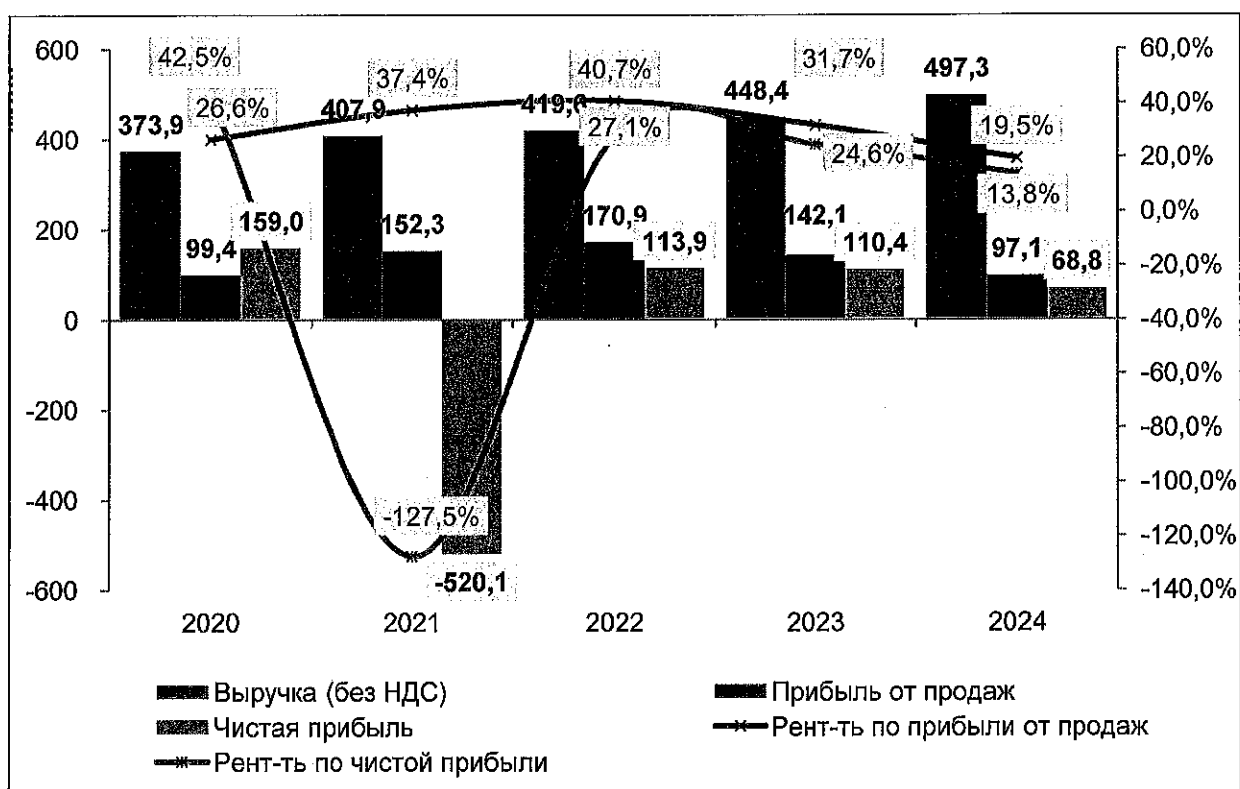




Данные из отчетов о финансовых результатах с 2020 г. по 2024 г. (тыс.Р):

Наименование показателей	2020	2021	2022	2023	2024
Выручка (без НДС)	373 875	407 853	419 569	448 435	497 257
Себестоимость	-171 132	-156 355	-167 261	-188 458	-194 711
Валовая прибыль	202 743	251 498	252 308	259 977	302 546
<i>Рентабельность по валовой прибыли</i>	54,2%	61,7%	60,1%	57,9%	60,8%
Управленческие расходы	-103 372	-99 155	-81 365	-117 854	-205 416
Прибыль от продаж	99 371	152 343	170 943	142 123	97 130
<i>Рент-ть по прибыли от продаж</i>	26,6%	37,4%	40,7%	31,7%	19,5%
Доходы от участия в других организациях	313 247	78	0	0	0
Проценты к получению	16 764	14 729	53 529	215 013	246 071
Проценты к уплате	-59 543	-31 248	-18 366	-215 995	-236 890
Прочие доходы	14 623	143 064	195 078	18 855	1 933
Прочие расходы	-215 185	-773 775	-245 704	-20 143	-17 397
Курсовые разницы положительные					
Курсовые разницы отрицательные					
Прибыль до налогообложения	169 278	-494 809	155 481	139 853	90 847
<i>Рент-ть по прибыли до налогообл.</i>	45,3%	-121,3%	37,1%	31,2%	18,3%
Текущий налог на прибыль	-10 262	-25 284	-41 589	-29 469	-22 005
Чистая прибыль	159 016	-520 093	113 893	110 384	68 842
<i>Рент-ть по чистой прибыли</i>	42,5%	-127,5%	27,1%	24,6%	13,8%

Или в графическом виде представлен ниже:



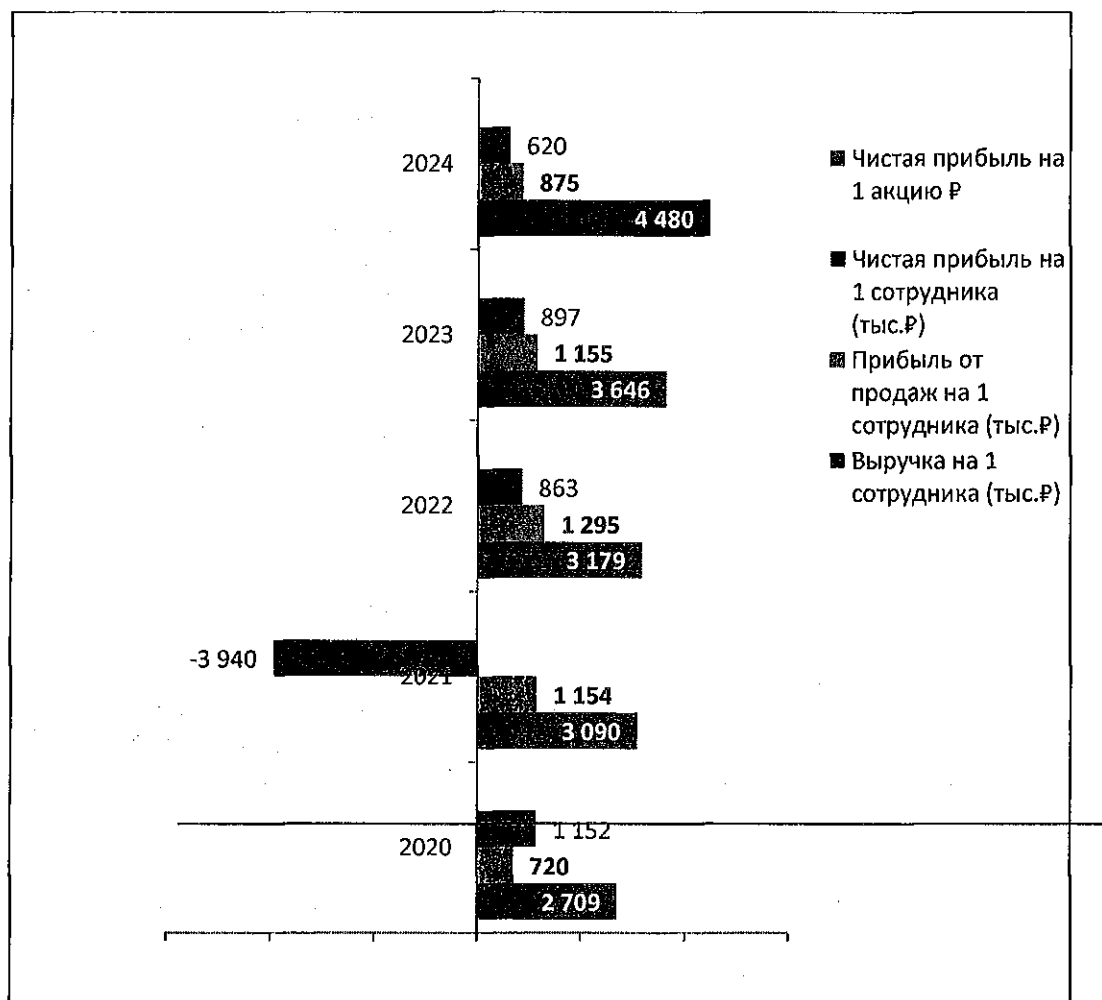
3.3. Персонал

За 2024 г. средняя численность персонала составила 111 чел.

Производительность труда по прибыли от продаж на одного сотрудника достигла в отчетном году значения 875 тыс.Р.

Наименование показателей	2020	2021	2022	2023	2024
Среднесписочная численность работающих (чел.)	138	132	132	123	111
Выручка на 1 сотрудника (тыс.Р)	2 709	3 090	3 179	3 646	4 480
Прибыль от продаж на 1 сотрудника (тыс.Р)	720	1 154	1 295	1 155	875
Чистая прибыль на 1 сотрудника (тыс.Р)	1 152	-3 940	863	897	620
Чистая прибыль на 1 акцию Р	8,24	-26,95	5,90	5,72	3,57

Или в графическом виде:



4. Перспективы развития акционерного Общества

В на период деятельности на 2025 года и в среднесрочной перспективе основными задачами Общества являются:

- 1) Подготовка ППТ (проект планирования территории) в рамках реализации проекта реконструкции промышленной зоны № 26 «Южный Порт» в соответствии с заключенным договором комплексного развития территории с Департаментом городского имущества города Москвы, заключенным в 2024 г. (начало строительства ВГК-1 4,85 га и изъятие земельного участка 11 тыс.кв.м под дорожное строительство Объекта городского заказа «Строительство многоуровневых транспортных развязок, в том числе с Курским направлением железной дороги, переустройство инженерных сетей и коммуникаций с необходимой для их функционирования улично-дорожной сетью на участке от Третьего транспортного кольца до ул. Люблинской с необходимой для его функционирования улично-дорожной сетью. Этап 1 на условиях сервитута).
- 2) В рамках деятельности Порта по сегментам «Аренда помещений» и «Прочие» на 2025 г. планируется сохранить технико-экономические показатели на уровне 2024 года, а в сегменте «Портовые грузовые услуги» планируется



увеличение показателей доходности по сравнению с данными 2024 года.

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

По итогам 2024 года Общество получило прибыль в размере **68 842 тыс. руб.**

На утверждение выносится рекомендация общему годовому собранию акционеров не выплачивать (не объявлять) дивиденды по итогам 2024 года.

Выплата дивидендов представлена в табл.:

Наименование показателей	ед.изм.	2020	2021	2022	2023	2024
Чистая прибыль	тыс.Р	159 016	-520 093	113 893	110 384	68 842
Чистая прибыль на одну акцию	Р	8,2395	0,0000	5,9014	5,7196	3,5671
Дивидендов на одну акцию:						
Обыкновенную акцию	Р	0,0730	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Привилегированную акцию	Р	1,2390	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Дивиденды к выплате	тыс.Р	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Нераспределенная чистая прибыль	тыс.Р	159 016	-520 093	113 893	110 384	68 842

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

*Сохранение высокой инфляции и рецессии в гражданских секторах экономики.
Конкуренция между водным, железнодорожным и автомобильным транспортом вызывает переориентирование грузопотоков.*

Страновые и региональные риски

*Околонулевой экономический рост в процессе борьбы с инфляцией. Рост себестоимости перевозок, резкие колебания цен на топливо, в результате снижение рентабельности, выход с рынка менее конкурентоспособных компаний, рост тарифов.
Низкая осведомленность бизнеса о существующих мерах поддержки.*



Социальные риски

Необходимость перепрофилирования и переобучения персонала в связи с выбытием отдельных технологий или технологических направлений.

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.

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.

1. Договор о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы с правообладателями (далее – Договор) (в котором имеются признаки крупной сделки).

Стороны Договора:

Департамент: Департамент городского имущества города Москвы

Правообладатели: Публичное акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», Общество с ограниченной ответственностью «РАССВЕТ», Общество с ограниченной ответственностью «ИСКРА»

Предмет Договора:

Правообладатели обязуются в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить деятельность по комплексному развитию территории нежилкой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – КРТ), а Департамент обязуется создать необходимые условия для осуществления такой деятельности.

Существенные условия:

Реализация КРТ осуществляется в границах территории и с технико-экономическими показателями, утвержденными постановлением 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» (далее – Решение о КРТ).

Обязанности Правообладателей:

Не позднее одного месяца с даты вступления в силу настоящего Договора подготовить и представить на согласование в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы проект технического задания на подготовку документации по планировке Территории (далее -ДПТ).

Не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты вступления в силу настоящего Договора подготовить и представить в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы подготовленную ДПТ.

Осуществить своими силами и за счет собственных средств и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц строительство, снос/реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с Решением о КРТ, утвержденной ДПТ.

Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию в границах Территории образовательного комплекса (общее образование – 1 525 мест, дошкольное образование – 675 мест).

Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию в границах Территории здания подстанции скорой помощи на 10 машино-мест площадью не менее 4 400 кв. м.

Осуществить проектирование, строительство/реконструкцию /снос и ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур и иных объектов в соответствии с Решением о КРТ, ДПТ.

Безвозмездно передать построенные объекты коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур и иные объекты, предусмотренные Решением о КРТ и планом реализации в утвержденной ДПТ, в собственность города Москвы или ресурсоснабжающим организациям.

Ответственность Сторон:

В случае нарушения Правообладателями сроков подготовки и представления в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы ДПТ и сроков получения разрешений на строительство объектов и разрешений на ввод таких объектов в эксплуатацию, площади ввода в эксплуатацию объектов нежилкой застройки, предусмотренных утвержденной ДПТ и направления уведомлений и ежеквартального отчета об исполнении указанных обязательств Департамент вправе взыскать с Правообладателей неустойку в размере 100 000 (ста тысяч) рублей 00 копеек за каждый день просрочки исполнения обязательства.

В случае нарушения сроков очередности (последовательности) проектирования, сноса/реконструкции, строительства и ввода в эксплуатацию объектов в соответствии утвержденной ДПТ, настоящим Договором, Департамент вправе взыскать с Правообладателей неустойку в размере 1 000 000 (одного миллиона) рублей 00 копеек за каждый день просрочки исполнения обязательства.

В срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты заключения настоящего Договора в целях обеспечения выполнения обязательств по настоящему Договору Правообладатели представляют в Департамент безотзывную банковскую гарантию в размере не менее 552 000 000 (пятисот пятидесяти двух миллионов) рублей 00 копеек при условии представления личного поручительства бенефициара Правообладателей одновременно с заключением настоящего Договора.

Срок Договора: 17 (семнадцать) лет со дня вступления Договора в силу.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Годовое общее собрание акционеров (протокол от 28.06.2024 г. № 2/24).

2. Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) №0954019/21 от «03» февраля 2024 года, заключённое с Публичным акционерным обществом «Московский



кредитный банк» (далее - ПАО МКБ) «26» февраля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1. В соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 7.6 Договора Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор:

1.1. Изложить пункт 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21, с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г. дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1 Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восемьдесят) процентов от



поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(-ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.	
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом, предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023г. - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; - и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); - и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости, реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: – реквизиты Договора основного обязательства 1; – сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; – планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ



	самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): – ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; – на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части, соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно в последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов Расчет процентов ежемесячный. 3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день. В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем: – если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период; – если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности. В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1	



остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка. В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке: – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов; – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.20 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.



Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1		0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1, и/или штрафа.		
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ	
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке	
И по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 в редакции дополнительного соглашения от «28» января 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:		
Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.		
Периоды установления Лимита		Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.		2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ях) установленного Лимита в соответствующие периоды		
Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИНБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИНБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИНБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) , и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИНБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РНС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РНС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605	



	877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(е) участок(ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт. привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо не приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляется в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по строительству 5-ти очередей жилого комплекса «Южный порт», включая подземную парковку, социальную инфраструктуру и многофункциональный комплекс, в рамках реализации проекта развития части территории производственной зоны №26 «Южный порт», на земельных участках с адресным ориентиром: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10.
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение	



которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.		
Комиссия за досрочное погашение Кредита		С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 - 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 - 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 - 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее - 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случаях: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 2; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее - Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельного осуществления расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)		
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)		10,05 (Десять целых пять сотых) - на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного



		обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов		
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, и в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.		
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон		Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке		ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)		
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)		0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)		5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение		0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по



ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2		Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2		0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.		
Валюта погашения задолженности	погашения	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность задолженности	погашения	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

3. Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) №095403/21 от «31» мая 2022 года, заключённого с ПАО МКБ «26» февраля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1.В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 7.6. Договора Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения и дополнения в Договор:

1.1. Изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21, с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит (ы)) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается: денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1 Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей	0,00 (Ноль 00/100) рублей



дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической осудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восьмидесяти) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(-ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, либо в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023г. – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1 С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по



	Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; - и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших с счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); - и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 1; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): - ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; - на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части, соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств



	предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно в последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов Расчет процентов ежемесячный. 3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день. В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное или частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем: – если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период; – если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка. В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке: – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов; – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указан более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки и фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение в Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки в условиях настоящего пункта.



процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.20 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1, и/или штрафа.	0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит;



	- в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; - в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; - в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; - в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; - в седьмую очередь – просроченные Кредиты; - в восьмую очередь – срочные Кредиты; - в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке
--	---

И по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 в редакции дополнительного соглашения от «28» января 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г. дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
-------------------------------------	---

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2.

В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА.

В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.

Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей

Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды

Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банк МИНБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИНБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИНБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АС "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) , и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИНБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) Кредиты по указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РПС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РПС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890 ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки) участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт. привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте) либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляются в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по
--------------------------	---



	строительству 5-ти очередей жилого комплекса «Южный порт», включая подземную парковку, социальную инфраструктуру и multifunctional комплекс, в рамках реализации проекта развития части территории производственной зоны №26 «Южный порт», на земельных участках с адресным ориентиром: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10.
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2;



	и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших с счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 2; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, и в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	



Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указан более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки и: фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение не Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ



Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке
--	---

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

4. Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) №0954001/21 от «26» сентября 2023 года, заключённое с ПАО МКБ «26» февраля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1. В соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 7.6 Договора Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор:

1.1. Изложить пункт 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21, с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г. дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1 Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;



	– исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восемидесяти) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(-ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом, предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023г. – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; - и/или



	- погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших сс счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости, реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 1; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): - ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; - на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части, соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее - Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (амн)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно в последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов Расчет процентов ежемесячный. 3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в	



случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день. В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем: – если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период; – если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности. В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка. В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке: – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный период, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов; – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорциональное уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки не условиях настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.20 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1;



	– в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
--	---

Штрафные неустойки (штрафы)

Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.

Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1, и/или штрафа.

Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

И по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 в редакции дополнительного соглашения от «28» января 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях



«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.		2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды		
Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИНБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИНБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017 участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИНБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИНБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РНС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РНС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт. привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляются в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по строительству 5-ти очередей жилого комплекса «Южный порт», включая подземную парковку, социальную инфраструктуру и многофункциональный комплекс, в рамках реализации проекта развития части территории производственной зоны №26 «Южный порт», на земельных участках с адресным ориентиром: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10.	
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА	
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: - предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; - предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; - на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; - на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.	
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно	
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)	
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.	
Коммиссионное вознаграждение		
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.	



Комиссия за неиспользованный Лимит (%) годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объект недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; - и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); - и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 2; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (амп)	



Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, и в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправки уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки и фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки – 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств



предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором было выявлено нарушение.	
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубль (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубль. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) при предъявлении соответствующего требования, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

5. Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) №0954002/21 от «26» сентября 2023 года, заключенное с ПАО МКБ «26» февраля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1. В соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 7.6 Договора Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор:

1.1. Изложить пункт 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21, с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит (ы)) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором	



основного обязательства 1. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1 Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ях) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восьмидесяти) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(-ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежającego выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств	



стала равна сумме Лимита.

Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов).

Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.

Комиссия за досрочное погашение Кредита

С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023г. - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1.

С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1.

С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1.

С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1.

С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1.

С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1.

С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1.

Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части.

Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения.

Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части.

Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае:

- погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

и/или

- погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1;

и/или

- погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений;

и/или

- погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект));

и/или

- повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки);

и/или

- погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта.

Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение.

Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения.

Сообщение о досрочном погашении должно содержать:

- реквизиты Договора основного обязательства 1;

- сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению;

- планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части.

После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно.

Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий):

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ;

- на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита.

В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий.

Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита.

Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить



	расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно 1 последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов Расчет процентов ежемесячный. 3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, 1 случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то 1 дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день. В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем: – если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту 1 указанный процентный период; – если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, 1 процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка. В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке: – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, 1 процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов; – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, 1 процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки 1 одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки и: фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню



	Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условия настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.20 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1 и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначения платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке:



задолженности	- в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; - во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; - в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; - в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; - в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; - в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; - в седьмую очередь – просроченные Кредиты; - в восьмую очередь – срочные Кредиты; - в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке
---------------	---

И по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 в редакции дополнительного соглашения от «28» января 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., в редакции дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2.	
В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита.	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА.	
В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей

Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды

Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИнБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017 участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИнБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 и ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РНС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РНС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка, привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М. Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И. Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляется в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по строительству 5-ти очередей жилого комплекса «Южный порт», включая подземную парковку, социальную инфраструктуру и многофункциональный комплекс, в рамках реализации проекта развития части территории производственной зоны №2 «Южный порт», на земельных участках с адресным ориентиром: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10.
-------------------	---



Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссии за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений;



	и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 2; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельного осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: - в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, и в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки 1



Сторон	одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки и: фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условия настоящего пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; — в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2
	Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: — по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: — в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; — во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит;



- в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит;
- в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами;
- в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами;
- в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами;
- в седьмую очередь – просроченные Кредиты;
- в восьмую очередь – срочные Кредиты;
- в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка.

Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

6. Дополнительное соглашение к кредитному договору №0692/21 от «16» декабря 2021 года, заключенное с ПАО МКБ «07» июля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Банк: ПАО «МКБ»

Заемщик: Общество

1. Внести в Кредитный договор от «16» декабря 2021 г. № 0692/21 (далее – Кредитный договор) следующие изменения:

1.1. В тексте Кредитного договора под термином «Проект» понимается - комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.

1.2. Изложить строку «Периоды установления Лимита» раздела 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА Кредитного договора в следующей редакции:

Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения настоящего Договора до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к настоящему Договору	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к настоящему Договору, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к настоящему Договору.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к настоящему Договору, но не ранее 01.09.2024г., до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)

Если в соответствии с условиями настоящего Договора БАНК снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ЗАЕМЩИКА, то БАНК направляет ЗАЕМЩИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды

1.3. Изложить строку «Изменение БАНКОМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке» раздела 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА Кредитного договора в следующей редакции:

Изменение БАНКОМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	БАНК вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору. В сторону уменьшения в случае исполнения ЗАЕМЩИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом БАНК направляет ЗАЕМЩИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором БАНКОМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ЗАЕМЩИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором БАНКОМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ЗАЕМЩИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) пп.2.12, 2.14-2.20, 2.22-2.25, 2.30- 2.34, 2.37-2.41, 2.43-2.49, 2.51 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору; – в сторону уменьшения в случае исполнения ЗАЕМЩИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом БАНК направляет ЗАЕМЩИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору; – в сторону уменьшения в случае исполнения ЗАЕМЩИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом БАНК направляет ЗАЕМЩИКУ соответствующее уведомление
--	---



	(извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
--	---

».

1.4. Изложить п.4.2 Кредитного договора в следующей редакции:

«4.2. БАНК вправе досрочно взыскать задолженность по настоящему Договору, и/или в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, и/или снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ЗАЕМЩИКА в следующих случаях:

а) просрочка ЗАЕМЩИКОМ уплаты сумм начисленных процентов и комиссий или части начисленных сумм более чем на 5 (Пять) рабочих дней по настоящему Договору;

б) нарушение ЗАЕМЩИКОМ срока (ов) возврата Кредита, предусмотренного (ых) настоящим Договором;

в) неисполнение или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по погашению задолженности по иным договорам (соглашениям), заключенным между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ;

г) невыполнение ЗАЕМЩИКОМ условия о целевом использовании Кредита;

д) возбуждение или возобновление в отношении ЗАЕМЩИКА судебных разбирательств на сумму более 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА;

е) ЗАЕМЩИК и/или его акционеры или участники отвечает (ют) признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в соответствии с российским правом или иным правом, которое применимо к соответствующему лицу), в отношении него и/или них, ведется производство по делу о банкротстве;

ж) выявление серьезных недостатков в финансово-хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА, которые могут привести к нарушению своевременности возврата Кредита. А именно: установление факта утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превышает сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА, отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату;

з) получение от налоговых органов предписания о приостановлении операций по счетам ЗАЕМЩИКА на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей и неполучение БАНКОМ решения/уведомления налогового органа об отмене/прекращении указанного предписания в течение 30 (Тридцати) календарных дней;

и) наложение ареста на имущество ЗАЕМЩИКА, в том числе на денежные средства, находящиеся на его счетах на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей, и прекращение указанного ареста в течение 30 (Тридцати) календарных дней.

к) реорганизация или принятие решения о ликвидации / ликвидации ЗАЕМЩИКА/ прекращение деятельности ЗАЕМЩИКА в качестве индивидуального предпринимателя;

л) нарушение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий настоящего Договора, (за исключением иных оснований для истребования задолженности, предусмотренных п.4.2 настоящего Договора), и неустранение в течение 30 календарных дней с даты уведомления ЗАЕМЩИКА о нарушении;

м) отмена ключевой ставки Банка России либо невозможность установления ее размера в связи с принятием законодательными и/или исполнительными органами власти, в том числе Банком России, или иными полномочными лицами, страны (группы стран) валюты происхождения Кредита или иными полномочными лицами, соответствующих законов и/или нормативных актов, за исключением случая заключения Дополнительного соглашения о процентной ставке;

н) признание сделки (ок) по обеспечению выполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по настоящему Договору недействительной (ыми) и/или незаключенной (ыми);

о) возникновение обстоятельств, перечисленных в пп. д), е), к)–м) настоящего пункта, в отношении любого из поручителей, залогодателей, указанных в договорах поручительства, договорах залога, заключенных или предоставляемых в обеспечение обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору;

п) непредоставление дополнительного обеспечения по требованию БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору;

р) невыполнения/ненадлежащее выполнение ЗАЕМЩИКОМ хотя бы одного из обязательств (условий), предусмотренных пп.2.12, 2.14-2.19, 2.22-2.25, 2.30-2.34, 2.37-2.41, 2.43-2.49, 2.51 Приложения 1 к настоящему Договору;

с) вынесение решения в отношении ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ по судебным разбирательствам, на сумму более 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей в результате чего может произойти ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ;

т) возбуждение судом дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ в случае его непрекращения в течение 30 (Тридцати) рабочих дней;

у) установление факта утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превышает сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату;

ф) предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ недостоверной информации, связанной с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, но не исключительно, предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ заведомо недостоверных заверений об обстоятельствах, перечисленных в соответствующем разделе настоящего Договора и не предоставления в течение 20 (Двадцати) рабочих дней достоверной информации с даты направления БАНКОМ соответствующего требования;

х) получение от налоговых органов предписания о приостановлении операций по расчетному счету ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ и если данное нарушение длится сроком более чем 20 (Двадцать) рабочих дней;

ц) реорганизация ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ без получения письменного согласия от БАНКА;

ч) появление у ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ расчетных документов, помещенных в очередь не исполненных в срок распоряжений и если данное нарушение длится сроком более чем 30 (тридцать) календарных дней;

ш) утрата обеспечения (не согласованная с БАНКОМ);

щ) нарушение залогодателем (ями) по договору (ам) залога/ипотеки, условий договора (ов) залога/ипотеки в соответствии с которыми БАНК имеет право потребовать досрочного исполнения требований по настоящему Договору и не исправления данных нарушений в срок 30 (Тридцать) рабочих дней;

э) неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий по досрочному взысканию задолженности, предусмотренных кредитными договорами (соглашениями), заключаемыми между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ и не исправления данных нарушений в срок 30 (Тридцать) рабочих дней;

ю) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ, копии градостроительного плана земельного участка/выписки из правил землепользования и



застройки первой очереди строительства по Проекту с объемом технико-экономических показателей (ТЭП) не менее объемов, заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, до «30» июня 2025г.;

я) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ в срок до «30» июня 2025г., копии разрешения на строительство первой очереди строительства по Проекту с объемом ТЭП не менее объемов, заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ.

аб) не предоставление проектной документации по первой очереди строительства Проекта по итогам завершения стадии "П" в срок не позднее «30» июня 2025г., подтверждающий объем продаваемых площадей не менее объема кв.м., заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ;

ав) не предоставление плана планировки территории по всему Проекту с ТЭП, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «30» июня 2025г.;

аг) не предоставление Постановления Правительства Москвы по всему Проекту с ТЭП, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок «30» июня 2025г..

1.4. Изложить Приложение 1 Кредитного договора в редакции Приложения 1 к настоящему Соглашению.

Приложение 1 к
дополнительному соглашению
от «__» июня 2024г.
Приложение 1
к Кредитному договору
от «16» декабря 2021 г. №0692/21

ПЕРЕЧЕНЬ ФИНАНСОВЫХ / НЕФИНАНСОВЫХ УСЛОВИЙ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОВ)

№ п/п	Наименование условия
РАЗДЕЛ Финансовые условия	
1.	ЗАЕМЩИК обязуется:
1.1.	Начиная с 180 (Сто восьмидесятого) календарного дня с даты выдачи первого Кредита в рамках настоящего Договора, обеспечить проведение 100% дебетовых и кредитовых оборотов ЗАЕМЩИКА через расчетные счета в БАНКЕ. Для подтверждения выполнения условия, ЗАЕМЩИК обязан предоставлять карточки 51 счета по расчетным счетам на ежеквартальной основе в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты окончания квартала.
РАЗДЕЛ Нефинансовые условия	
2.	ЗАЕМЩИК обязуется:
2.1.	Обеспечить открытие расчетного счета ЗАЕМЩИКА в БАНКЕ.
2.2.	Обеспечить предоставление согласованных с БАНКОМ и заверенных уполномоченным лицом ЗАЕМЩИКА Бизнес-плана и финансовой модели Проекта.
2.3.	Обеспечить предоставление: - справки об остатке ссудной задолженности по кредитному договору № 378-КЛВ/17 заключенному между ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» и АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) и справки об остатке ссудной задолженности по кредитному договору №377-КЛВ-17 заключенному между ПАО МРП (ИНН 7712019406) и АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953), после досрочного погашения части кредита, за счет денежных средств Кредита 2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей, выданным БАНКОМ на Цели 1; - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) с целью снятия обременения АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) (в том числе путем предоставления займа ПАО МРП (ИНН 7712019406)), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО МРП (ИНН 7712019406) в БАНКЕ (с целью снятия обременения АО «МИНБанк» (ИНН 7725039953) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО МРП (ИНН 7712019406)), максимально приближенные к дате выборки (не более трех рабочих дней). - документального подтверждения наличия денежных средств для досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406) (заверенная копия указанного кредитного договора на цели досрочного погашения в сумме не менее остатка кредита рассчитанного, как разница между остатком основного долга на дату предоставления справки об остатке ссудной задолженности по рефинансируемому кредитному договору и сумме к выдаче по настоящему Договору на цели досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406), либо предоставление оригинала письма БАНКА о принятом положительном решении по предоставлению кредита между ПАО МРП (ИНН 7712019406) на цели досрочного погашения части кредитного договора № 377-КЛВ-17 между ПАО МРП (ИНН 7712019406).
2.4.	Обеспечить заключение договора(ов) залога акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (не менее 69% обыкновенных акций именных в количестве не менее 10 300 000 (Десять миллионов триста тысяч) шт., не менее 43% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) шт. в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депозита / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.5.	Подпункт исключен без изменения дальнейшей нумерации пунктов.
2.6.	Обеспечить заключение договора поручительства между БАНКОМ и ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК договора поручительства, указанного в настоящем пункте, подписанного Сторонами.
2.7.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды в отношении объектов недвижимости №1-3, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ, (далее - Договор ипотеки 1) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.



	Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 1 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.8.	Обеспечить предоставление в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с даты выдачи первого Кредита оригинала(-ов) отчета(-ов) согласованного(-ых) с БАНКОМ, независимого оценщика об оценке объектов недвижимости №1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, с общей оценочной стоимостью не менее 18 000 000 000,00 (Восемнадцать миллиардов 00/100) рублей без учета НДС.
2.9.	Обеспечить предоставление документального подтверждения отсутствия задолженности по аренде объектов недвижимости 1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (Акт сверки с Департаментом городского имущества города Москвы либо заверенная ЗАЕМЩИКОМ копии справки о состоянии финансово-лицевого счета по договору аренды земельного участка, подтверждающие отсутствие просроченной задолженности по арендной оплате) и справок ИФНС, подтверждающих отсутствие задолженности по налоговым платежам.
2.10.	Обеспечить отсутствие не согласованных с БАНКОМ обязательств по договорам займа у компаний ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535), ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) на общую сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей перед третьими лицами либо субординацию имеющейся у ЗАЕМЩИКА и ООО "ЮП-2" задолженности по займам/кредитам по отношению к обязательствам ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору таким образом, чтобы срок погашения задолженности по договорам займа/кредитов наступал не ранее чем по истечении 6 (Шести) месяцев с даты полного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.11.	Обеспечить предоставление корпоративных одобрений на совершаемые сделки (заключение настоящего Договора, договоров залога/поручительства, указанных в п.2.4-2.7 настоящего Приложения, без учета планируемых/ заключенных дополнительных соглашений (внесении изменений), согласованные БАНКОМ на предмет соответствия требованиям законодательства и судебной практики.
2.12.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. передать в залог БАНКУ акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (в совокупном объеме не менее 98% обыкновенных именных акций указанного общества в количестве не менее 14 200 000 шт., и не менее 51% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 550 000 шт.) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.13.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды Земельного участка в отношении объекта недвижимости № 4, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанного участка и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ (далее – Договор ипотеки 2) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.14.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. заключить с БАНКОМ Договор ипотеки 2 в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.15.	Пункт исключен (без изменения нумерации пунктов)
2.16.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения каждого из договоров ипотеки, в отношении объектов недвижимости № 5-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, предоставить БАНКУ копию уведомления арендодателя о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ, удостоверенную залогодателем, с отметкой арендодателя о получении. Уведомление в адрес Департамента городского имущества города Москвы о заключении договора залога недвижимости (ипотеки) между ПАС "ЮРП" и БАНКОМ в отношении права аренды земельных участков направляется одним из следующих способов: 1. заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. При этом, подтверждением даты направления уведомления будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-отправителя. 2. через электронную приемную на официальном портале Мэра и Правительства Москвы. При этом, подтверждением направления уведомления через электронную приемную является присвоение регистрационного номера ID.
2.17.	В случае заключения сделок купли-продажи акций ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 между акционерами указанного акционерного общества (ООО ИК «АЕОН» ИНН 7704661909, ООО "АЭРОСИТИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" ИНН 7704702778, ООО "БЛЮ СКАЙ" ИНН 7704691540, ООО "ПОЛЯРНЫЙ ЭКСПРЕСС" ИНН 7704689855, ООО "ТОЧКА СБОРКИ" ИНН 7715865527, ООО "ФОРМУЛА МРП" ИНН 7701517417, ООО "ФЛЕМСТЭД" ИНН 7709959777, ООО "ЭУСКАДИ" ИНН 7702750864, ООО ИК "ОРЛИНАЯ РЕКА" ИНН 7725239261, ООО "ЮРП-2" ИНН 9723103371, ООО "ЮП" ИНН 9704020867, ООО "КСК ЛТД" ИНН 7723012890, ООО "ОРПРЕЧТРАНС" ИНН 7702845869, ООО "Кадена" ИНН 7718794828) и миноритарными владельцами (юридические и физические лица) в уведомительном порядке информировать БАНК в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты заключения соответствующего договора купли-продажи обеспечить передачу приобретённых акций в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.18.	Обеспечить несвершение ЗАЕМЩИКОМ/Поручителем действий, связанных с заключением любых договоров поручительства и залогов в пользу третьих лиц или по финансовым обязательствам третьих лиц (в том числе облигациям, аккредитивам, векселям, кредитам, займам), получение кредитов, заключение договоров цессии, инвестирования и соинвестирования, погашением займов, погашением процентов по займам, покупкой векселей, финансовыми вложениями, в т.ч. в облигаций, акций и иные ценные бумаги третьих лиц, за исключением сделок между ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371), ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535) без предварительного согласования с БАНКОМ. В случае нарушения условия, в дальнейшем исполнении считается предоставление в БАНК документов-оснований прекращения несогласованных обязательств.
2.19.	В течение всего срока действия настоящего Договора уведомлять БАНК, а также обеспечить уведомление БАНКА ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): – возбуждение или возобновление, в отношении ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, судебных разбирательств на сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей после того как стало о них известно; – совершение действий по урегулированию просроченной задолженности ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед третьими лицами, в том числе, перед другими кредитными организациями. При этом ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ обязаны предоставлять в БАНК следующие документы, но не исключительно: а) соглашение о реструктуризации задолженности; б) платежные документы о погашении задолженности; в) иные документы по требованию БАНКА.
2.20.	Предоставлять БАНКУ - на ежегодной основе с даты выдачи Кредита и в течение срока действия настоящего Договора отчет об оценке



	инвестиционной стоимости залогового недвижимого имущества, в отношении объектов недвижимости № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору и оформленных в залог БАНКУ на дату проведения оценки, подготовленного Независимым оценщиком, и согласованного БАНКОМ. Предоставленный(ые) БАНКУ указанный(ые) в настоящем пункте отчет(ы) оценщика (-ов) должен (-ы) быть составлен (-ы) не ранее, чем за 35 (Тридцать пять) календарных дней до даты его (их) представления БАНКУ. Оплата услуг Независимого оценщика производится ЗАЕМЩИКОМ.
2.21.	Ежеквартально, не позднее 20 (Двадцатого) календарного дня месяца следующего за месяцем окончания календарного квартала, предоставлять платежное поручение, заверенное банком плательщика об уплате арендных платежей по каждому из договоров аренды земельных участков и отношении объектов недвижимости № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (при условии наличия договорных отношений).
2.22.	Предоставлять БАНКУ отчеты по форме, согласованной с БАНКОМ, начиная с даты получения БАНКОМ копии, заверенной ЗАЕМЩИКОМ первого РИС по Проекту: - о ценах и объемах реализации площадей Объекта – ежемесячно, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты окончания последнего отчетного месяца; - о ходе реализации Проекта – ежеквартально, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты окончания последнего месяца календарного квартала.
2.23.	Не совершать и обеспечить несوвершение Залогодателем – юридическим лицом/ Поручителем-юридическим лицом без письменного согласия БАНКА сделок и действий, предусматривающих: - изменение состава участников/акционеров ЗАЕМЩИКА (за исключением изменения состава участников по операциям купли-продажи акций ЗАЕМЩИКА, отраженных в п.2.17 настоящего раздела, при условии сохранения залога на указанные акции в пользу БАНКА); - изменение структуры собственности, организационно-правовой формы, слияние, присоединение или другого рода реорганизация Поручителя-юридического лица; - уменьшение объема уставного капитала ЗАЕМЩИКА и/или несохранение в залоге у БАНКА объема акций, отраженного в п.2.12 настоящего раздела; - изменение организационно-правовой формы ЗАЕМЩИКА; - создание дочерних и зависимых обществ ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица; - существенное изменение характера хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица / Залогодателя-юридического лица; - осуществление заимствований, за исключением привлечения займов на обслуживание процентных и комиссионных платежей по настоящему Договору на условиях субординации, указанных в п. 2.10 настоящего раздела; - предоставление ЗАЕМЩИКОМ/Поручителем-юридическим лицом займов третьим лицам, покупка векселей, облигаций, акций и иных ценных бумаги третьих лиц.
2.24.	Обеспечить до полного исполнения обязательств по настоящему Договору отсутствие принятых без письменного согласия БАНКА решений органами управления ЗАЕМЩИКА/Поручителя о распределении чистой / нераспределенной прибыли/выплате дивидендов между участниками/акционерами ЗАЕМЩИКА/Поручителя, не распределять чистую / нераспределенную прибыль/осуществлять выплаты дивидендов.
2.25.	ЗАЕМЩИК обязан обеспечить поддержание совокупной доли: - в уставном капитале/объеме акций ЗАЕМЩИКА, принадлежащих текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 85 (Восемьдесят пять) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ. - в уставном капитале/объеме акций Поручителя - юридического лица, принадлежащего текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 100 (Сто) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ.
2.26.	До выдачи Кредита(ов) обеспечить предоставление документов, подтверждающих целевое использование средств, по форме и содержанию удовлетворяющих БАНК.
2.27.	Обеспечить поддержание фактических показателей продаж, отраженных в отчете о реализации Проекта в денежном выражении, на уровне не менее предусмотренных в предоставленном в БАНК бизнес-плане (модели) ЗАЕМЩИКА по Проекту (предоставление финансовой модели (бизнес-плана), согласованной(-ого) с БАНКОМ (оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору).
2.28.	При последующих изменениях финансовой модели, относительно предоставленной в соответствии с п.2.27 настоящего Приложения (по согласованию с БАНКОМ) – вносить изменения в финансовую модель путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему Договору. При этом в случае отклонения фактических показателей продаж согласованной с Банком финансовой модели: - более чем на 15 (Пятнадцать) процентов за отчетный квартал – БАНК имеет право приостановить выдачи Кредитов по настоящему Договору; - более чем на 10 (Десять) процентов за 2 (Два) последних отчетных квартала (накопительным итогом с момента начала финансирования Проекта со стороны БАНКА) – БАНК вправе повысить процентную ставку по Кредиту, на 1 пункт с даты, указанной в уведомлении. Начало исполнения условия - с даты предоставления разрешения на строительство первой очереди Проекта, но не позднее «01» января 2023г.
2.29.	Обеспечить предоставление документов, подтверждающих суммы уплаченных ЗАЕМЩИКОМ в бюджетную систему РФ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последние 12 календарных месяцев до даты заключения настоящего Договора на сумму не менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, путем предоставления копий платежных поручений о перечислении с отметкой об исполнении и (или) предоставленными ЗАЕМЩИКОМ налоговыми декларациями (бухгалтерской отчетностью), содержащими отметку налогового органа об их принятии (в том числе полученными в электронном виде).
2.30.	До выдачи первого Кредита по настоящему Договору открыть Залоговый счет в БАНКЕ и заключить Договор залога прав по Залоговому счету. ЗАЕМЩИК обязан разместить на Залоговом счете денежную сумму в размере не менее расчетной суммы процентов, начисленных за 3 (Три) месяца от суммы совокупной задолженности по Кредитам, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей, суммы рассчитывается в совокупности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21, заключенному между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ. Режим использования Залогового счета предполагает расходование денежных средств с Залогового счета на погашение процентных платежей по кредитным договорам, заключенным с БАНКОМ, с возможностью безакцептного списания денежных средств БАНКОМ, а совершение иных расходных операций по согласованию с БАНКОМ. В случае погашения процентов за счет денежных средств, поступивших на Залоговый счет ЗАЕМЩИК обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты погашения процентов пополнить Залоговый счет на сумму не менее разницы между суммой находящейся на Залоговом счете денежных средств и суммой расчетных процентов за 3 (Три) месяца от остатка задолженности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21 за 3 (Три) календарных месяца на дату расчета, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей. В дату выдачи каждого Кредита по настоящему Договору ЗАЕМЩИК обязан обеспечить наличие на Залоговом счете денежных средств в размере, достаточном для оплаты процентных платежей по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0954/21 за 3 (Три) месяца с учетом суммы запрашиваемого Кредита.
2.31.	В случае поступления официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» в пользу ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» о положительном решении по



	предоставлению Поручительства ПАО «ДОМ.РФ» по настоящему Договору, заключенному между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ, в течение 18 календарных дней с даты официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» обеспечить заключение договора поручительства с ПАО «ДОМ.РФ».
2.32.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора(ов) ипотеки в отношении земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору обеспечить предоставление уведомления арендатором земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ с отметкой Департамента городского имущества города Москвы о получении в виде копии, удостоверенной уполномоченным лицом Залогодателя.
2.33.	Не осуществлять межевание, разделение земельных участков № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, на которых располагаются Объекты недвижимости, переданные в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору, без предварительного согласия БАНКА. Такое согласие БАНКА предоставляется при условии сохранения в пределах каждого из образованных земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, в соответствии с планом межевания, согласованным БАНКОМ и при условии того, что ЗАЕМЩИК/Залогодатель обязуется в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания осуществить: - оформление права аренды на вновь образованные земельные участки; - передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу БАНКА.
2.34.	Обеспечить получение согласия БАНКА на снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на земельных участках № 1-16 указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.35.	Обеспечить доступ к Объекту(-ам), возводимым в рамках реализации Проекта и переданным в залог БАНКУ, представителя БАНКА по согласованию сторон, в течение 24 (Двадцати четырех) часов с даты официального запроса, направленного БАНКОМ по системе Интернет-банк «Ваш банк Онлайн». БАНК осуществляет не более 7 (Семи) посещений Объекта(-ов) в календарный год.
2.36.	Не допускать исключения ЗАЕМЩИКА из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП) и/или снижения сумм уплачиваемых налогов и сборов за 12 (Двенадцать) месяцев (LTM) менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
2.37.	В срок не позднее «20» ноября 2023г. заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды Земельных участков: 1) в отношении объектов недвижимости № 5-7, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ (далее – Договор ипотеки 3 и Недвижимое имущество 3 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 3 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 3 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 3, а также выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на Недвижимое имущество 3, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 3 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 3 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охраняемых зон) в отношении земельных участков), (2) правоприязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права; 1) 2) в отношении объекта недвижимости №15, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 4 и Недвижимое имущество 4 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 4 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 4 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 4, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 4, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 4 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 4 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охраняемых зон) в отношении земельных участков), (2) правоприязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.38.	Уведомлять Кредитора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы решений Департамента городского имущества города Москвы о предварительном согласовании предоставления земельных участков с включенными в их состав схемами расположения земельных участков (в случае, если земельные участки подлежат образованию); - получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих постановку на государственный кадастровый учет вновь образуемых земельных участков; - направления посредством личного кабинета ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы заявлений на оформление договоров аренды на вновь образованные земельные участки; - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы договоров аренды на вновь образуемые земельные участки, подписанных со стороны Департамента городского имущества города Москвы; - получение выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию договоров аренды на вновь образуемые земельные участки.
2.39.	Подпункт исключен без изменения дальнейшей нумерации пунктов
2.40.	Подпункт исключен без изменения дальнейшей нумерации пунктов
2.41	В срок не позднее «01» августа 2024г. заключить/обеспечить заключение с БАНКОМ договор(ов) залога прав аренды земельных участков и в отношении объектов недвижимости № 16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 8 и Недвижимое имущество 8 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 8 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 8 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 8, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 8, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 8 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 8 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охраняемых зон) в отношении земельных участков), (2) правоприязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для



	государственных и муниципальных нужд, (б) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.42	Надлежащим образом исполнять любое обязательство, исходящее из условий по иным действующим договорам, заключенным между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ.
2.43	Предоставлять в БАНК в случае заключения ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ(-ЯМИ) Договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Договор о КРТ»): - заверенную ЗАЕМЩИКОМ копию Формы отчётности о ходе реализации Договора о КРТ, в течении 5 (Пяти) календарных дней, с момента предоставления оригинала Формы в ДГИ г. Москвы в сроки согласно Договору о КРТ; - заверенную ЗАЕМЩИКОМ копию Акта об исполнении обязательства в течении 5 (Пяти) календарных с даты получения подписанного оригинала Акта от ДГИ г. Москвы;
2.44	В срок не позднее 6 (Шести) месяцев с даты утверждения документации по планировке территории (ДПП) (в рамках Договора о КРТ) или в срок не позднее 18 (Восемнадцати) месяцев с даты подписания с ДГИ города Москвы Договора о КРТ предоставить в БАНК: 1. Перечень этапов с указанием максимальных сроков осуществления строительства, сроков ввода объектов жилой и нежилкой застройки и эксплуатации, а также перечень объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, а также иных объектов, определенных ДПП, подлежащих строительству (реконструкции) и сроков ввода их в эксплуатацию; 2. Перечень земельных участков в соответствии с проектом межевания Территории в границах, предусмотренных Решением о КРТ.
2.45	В срок не позднее 6 (Шести) месяцев с даты образования каждого земельного участка, постановки образованного земельного участка на государственный кадастровый учет, государственной регистрации прав на земельный участок перечня земельных участков расположенных в границах Территории, в соответствии с ДПП, включая проект планировки Территории, проект межевания Территории, в рамках Договора о КРТ оформить залог (ипотека) права аренды такого земельного участка в пользу БАНКА.
2.46	Уведомлять БАНК в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения ЗАЕМЩИКОМ дополнительных соглашений о внесении изменений в Договор о КРТ, с предоставлением заверенных ЗАЕМЩИКОМ копий заключенных документов.
2.47	Погасить часть кредита, для обеспечения LTV не более 0,7 (Ноль целых семь десятых), в срок не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с момента уведомления БАНКА, если в рамках ежеквартального мониторинга будет выявлено LTV>0,70 (Ноль целых семь десятых) в течении календарного квартала.
2.48	Предоставлять в БАНК отчет о ходе реализации Проекта (по форме отчётности о ходе реализации Договора о КРТ) в случае заключения ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ(-ЯМИ) Договора о КРТ,
2.49	Обеспечить заключение договора залога 100% (Сто) процентов долей в уставном капитале ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371) в срок до 01.06.2026г., либо по истечению 30 (Тридцать) календарных дней с даты снятия обременений третьих лиц со 100% (Сто) процентов долей в уставном капитале ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371).
2.50	Обеспечить ЗАЕМЩИКОМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ отсутствие обременений долей ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371), за исключением обременений в пользу текущих акционеров/участников ПАО «ЮРП» (ИНН 7723302535) и ООО «ЮП» (ИНН 9704020867) на дату подписания настоящего Соглашения. Условие действует до момента выполнения условия указанного у пункте 2.49. настоящего Приложения 1
2.51	В срок до получения первого разрешения на строительство первой очереди строительства по Проекту с объемом ТЭП не менее объемов заложенных в модели обеспечить: - Заключение договора(-ов) поручительства с Правообладателями в рамках Договора о КРТ; - Заключение договора залога/последующего договора залога 100% (Сто) процентов долей в уставном капитале Правообладателя(-ей) (за исключением ЗАЕМЩИКА) в рамках Договора о КРТ.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

7. Дополнительное соглашение к кредитному договору №0954/21 от «16» декабря 2021 года, заключённое с ПАО МКБ «07» июля 2024 года. на следующих существенных условиях:

Стороны:

Банк: ПАО «МКБ»

Заемщик: Общество

1. Внести в Кредитный договор от «16» декабря 2021г. № 0954/21 (далее – Кредитный договор) следующие изменения:

1.1. Изложить строку «Цель Кредита(ов)» раздела 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА Кредитного договора в следующей редакции:

«

Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МинБанк (ПАО) с целью снятия обременения МинБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МинБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) , и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МинБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406)Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РИС)) по Проекту, в рамках утвержденной БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РИС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение
-------------------	---



	движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка, привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с БАНКОМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Заемщика, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляются в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках настоящего Договора понимается комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.
--	---

1.2. Изложить строку «Изменение БАНКОМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке» раздела 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА Кредитного договора в следующей редакции:

Изменение БАНКОМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	БАНК вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору. Об сторону уменьшения в случае исполнения ЗАЕМЩИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом БАНК направляет ЗАЕМЩИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором БАНКОМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ЗАЕМЩИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором БАНКОМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ЗАЕМЩИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору; – в сторону уменьшения в случае исполнения ЗАЕМЩИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом БАНК направляет ЗАЕМЩИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором было выявлено нарушение. 3) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств (а) (условий), предусмотренных • пп. р) – ш) п.4.2 настоящего Договора; • пп. 2.12-2.15, 2.20, 2.22-2.24, 2.26 - 2.28, 2.30, 2.32-2.35, 2.37-2.43, 2.45 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору. Новое значение процентной ставки применяется с даты указанной в уведомлении (извещении). В сторону уменьшения в случае исполнения ЗАЕМЩИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом БАНК направляет ЗАЕМЩИКУ соответствующее уведомление (извещение).
---	--

1.3. Изложить п.4.2 Кредитного договора в следующей редакции:

«4.2. БАНК вправе досрочно взыскать задолженность по настоящему Договору, и/или в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, и/или снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ЗАЕМЩИКА в следующих случаях:

а) просрочка ЗАЕМЩИКОМ уплаты сумм начисленных процентов и комиссий или части начисленных сумм более чем на 5 (Пять) рабочих дней по настоящему Договору;

б) нарушение ЗАЕМЩИКОМ срока (ов) возврата Кредита, предусмотренного (ых) настоящим Договором;

в) невыполнение ЗАЕМЩИКОМ условия о целевом использовании Кредита;

№ п/п	Наименование условия
РАЗДЕЛ Финансовые условия	
1	ЗАЕМЩИК обязуется:
1.1.	Начиная с 180 (Сто восьмидесятого) календарного дня с даты выдачи первого Кредита в рамках настоящего Договора, обеспечить проведение 100% дебетовых и кредитовых оборотов ЗАЕМЩИКА через расчетные счета в БАНКЕ. Для подтверждения выполнения условия, ЗАЕМЩИК обязан предоставлять карточки 51 счета по расчетным счетам на ежеквартальной основе в течение 10 календарных дней с даты окончания квартала.



РАЗДЕЛ Нефинансовые условия

2.	ЗАЕМЩИК обязуется:
2.1.	Обеспечить открытие расчетного счета ЗАЕМЩИКА в БАНКЕ.
2.2.	Обеспечить предоставление согласованных с БАНКОМ и заверенных уполномоченным лицом ЗАЕМЩИКА Бизнес-плана и финансовой модели Проекта.
2.3.	Пункт исключен (без изменения нумерации пунктов)
2.4.	Пункт исключен (без изменения нумерации пунктов)
2.5.	Обеспечить заключение договора поручительства между БАНКОМ и ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Датой исполнения обязательств, указанных в настоящем пункте, является дата предоставления в БАНК договора поручительства, указанного в настоящем пункте, подписанного Сторонами.
2.6.	Обеспечить заключение договора (ов) залога акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) (не менее 69% обыкновенных акции именных в количестве не менее 10 300 000 шт., и не менее 43% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) шт.) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.7.	Заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды в отношении объектов недвижимости №1-3, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также всех объектов недвижимости, расположенных в пределах указанных участков и принадлежащих ЗАЕМЩИКУ, (далее – Договор ипотеки 1) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 1 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.8.	Обеспечить предоставление в срок не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с даты выдачи первого Кредита оригинала(-ов) отчета(-ов), согласованного(-ых) с БАНКОМ, независимого оценщика об оценке объектов недвижимости №1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, с общей оценочной стоимостью не менее 18 000 000 000,00 (Восемнадцать миллиардов 00/100) рублей без учета НДС.
2.9.	Обеспечить предоставление документального подтверждения отсутствия задолженности по аренде объектов недвижимости 1-4, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (Акт сверки с Департаментом городского имущества города Москвы либо заверенной ЗАЕМЩИКОМ копии справки о состоянии финансово-лицевого счета по договору аренды земельного участка, подтверждающие отсутствие просроченной задолженности по арендной оплате) и справок ИФНС, подтверждающих отсутствие задолженности по налоговым платежам.
2.10.	Обеспечить отсутствие не согласованных с БАНКОМ обязательств по договорам займа у компаний ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535), ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371) на общую сумму свыше 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей перед третьими лицами, либо субординацию имеющейся у ЗАЕМЩИКА и/или ООО "ЮП-2" задолженности по займам/кредитам по отношению к обязательствам ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору таким образом, чтобы срок погашения задолженности по договорам займа/кредитов наступал не ранее, чем по истечении 6 (Шести) месяцев с даты полного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.11.	Обеспечить предоставление документов, подтверждающих суммы уплаченных ЗАЕМЩИКОМ в бюджетную систему РФ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последние 12 календарных месяцев до даты заключения настоящего Договора на сумму не менее 100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей, путем предоставления копий платежных поручений о перечислении с отметкой об исполнении и (или) предоставленными ЗАЕМЩИКОМ налоговыми деклараций (бухгалтерской отчетностью), содержащими отметку налогового органа об их принятии (в том числе полученными в электронном виде).
2.12.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. обеспечить заключение с БАНКОМ договора залога права аренды в отношении объекта недвижимости №4 указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 2) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 2 с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу БАНКА.
2.13.	Пункт исключен (без изменения нумерации пунктов)
2.14.	В срок не позднее «15» февраля 2023г. обеспечить передачу в залог БАНКУ акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ИНН 7723302535) в объеме – не менее 98% обыкновенных акции именных в количестве не менее 14 200 000 шт., и не менее 51% привилегированных именных акций типа А в количестве не менее 2 550 000 шт., в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору. Моментом исполнения указанного в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА является дата предоставления в БАНК Договора(ов) залога акций и выписки по счету депо / из реестра акционеров с информацией о регистрации права залога акций, указанных в настоящем пункте, в пользу БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.15.	В случае купли-продажи акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 между акционерами указанного акционерного общества (ООО ИК «АЕОН» ИНН 7704661909, ООО «АЭРОСИТИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 7704702778, ООО «БЛЮ СКАЙ» ИНН 7704691540, ООО «ПОЛЯРНЫЙ ЭКСПРЕСС» ИНН 7704689855, ООО «ТОЧКА СБОРКИ» ИНН 7715865527, ООО «ФОРМУЛА МРП» ИНН 7701517417, ООО «ФЛЕМСТЭД» ИНН 7709959777, ООО «ЭУСКАДИ» ИНН 7702750864, ООО ИК «ОРЛИНАЯ РЕКА» ИНН 7725239261, ООО «ЮП-2» ИНН 9723103371, ООО «ЮП» ИНН 9704020867, ООО «КСК ЛТД» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, ООО «Кадена» ИНН 7718794828) и/или у миноритарными владельцами (юридические и физические лица (под миноритарными владельцами понимаются любые акционеры, кроме поименованных выше) в уведомительном порядке информировать БАНК и в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты заключения соответствующего договора купли-продажи, а также обеспечить передачу приобретенных акций в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору.
2.16.	Обеспечить несовершение ЗАЕМЩИКОМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ действий, связанных с заключением любых договоров поручительства и залогов в пользу третьих лиц или по финансовым обязательствам третьих лиц (в том числе облигациям, аккредитивам, векселям, кредитам), получение кредитов, заключение договоров цессии, инвестирования и соинвестирования, погашением займов, погашением процентов по займам, покупкой векселей, финансовыми вложениями, в т.ч. в облигаций, акций и иные ценных бумаги третьих лиц, за исключением сделок между ООО "ЮП-2" (ИНН 9723103371), ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (ИНН 7723302535) без предварительного согласования с БАНКОМ. В случае нарушения условия, в дальнейшем исполнении считается предоставление в БАНК документов-оснований прекращения несогласованных обязательств.
2.17.	В течение всего срока действия настоящего Договора уведомлять БАНК, а также обеспечить уведомление БАНКА ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ в порядке, предусмотренном настоящим Договором, о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ/ЗАЛОГОДАТЕЛЮ/ПОРУЧИТЕЛЮ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): – возбуждение или возобновление, в отношении ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, судебных разбирательств на сумму свыше



	100 000 000,00 (Сто миллионов 00/100) рублей после того как стало о них известно; — совершение действий по урегулированию просроченной задолженности ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед третьими лицами, в том числе, перед другими кредитными организациями. При этом ЗАЕМЩИК/ПОРУЧИТЕЛЬ/ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязаны предоставлять в БАНК следующие документы, но не исключительно: а) соглашение о реструктуризации задолженности; б) платежные документы о погашении задолженности; в) иные документы по требованию БАНКА.
2.18.	Предоставлять/обеспечить предоставление БАНКУ - на ежегодной основе с даты выдачи Кредита и в течение срока действия настоящего Договора отчет об оценке инвестиционной стоимости залогового недвижимого имущества в отношении объектов недвижимости № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, оформленных в залог БАНКУ на дату проведения оценки, подготовленного Независимым оценщиком, и согласованного Банком. Предоставленный(-ые) БАНКУ указанный(-ые) в настоящем пункте отчет(-ы) оценщика (-ов) должен (-ы) быть составлен (-ы) не ранее, чем за 35 (Тридцать пять) календарных дней до даты его (их) представления БАНКУ. Оплата услуг Независимого оценщика производится ЗАЕМЩИКОМ.
2.19.	Ежеквартально, не позднее 20 (Двадцатого) календарного дня месяца следующего за месяцем окончания календарного квартала, предоставлять платежное поручение, заверенное банком плательщика, об уплате арендных платежей по каждому из договоров аренды земельных участков, в отношении объектов недвижимости № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.20.	Не совершать и обеспечить несвершение Залогодателем — юридическим лицом/ Поручителем-юридическим лицом без письменного согласия БАНКА сделок и действий, предусматривающих: - изменение состава участников/акционеров ЗАЕМЩИКА (за исключением изменения состава участников по операциям купли-продажи акций ЗАЕМЩИКА, отраженных в п.2.17 настоящего раздела, при условии сохранения залога на указанные акции в пользу БАНКА); - изменение структуры собственности, организационно-правовой формы, слияние, присоединение или другого рода реорганизация Поручителя-юридического лица; - уменьшение объема уставного капитала ЗАЕМЩИКА и/или несохранение в залоге у БАНКА объема акций, отраженного в п.2.14 настоящего раздела; - изменение организационно-правовой формы ЗАЕМЩИКА; - создание дочерних и зависимых обществ ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица; - существенное изменение характера хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА / Поручителя-юридического лица / Залогодателя-юридического лица; - осуществление займов, за исключением привлечения займов на обслуживание процентных и комиссионных платежей по настоящему Договору на условиях субординации, указанных в п. 2.10 настоящего раздела.
2.21.	Обеспечить доступ к Объекту(-ам), возводимым в рамках реализации Проекта и переданным в залог БАНКУ, представителя БАНКА по согласованию сторон, в течение 24 (Двадцати четырех) часов с даты официального запроса, направленного БАНКОМ по системе Интернет-банк «Ваш банк онлайн». БАНК осуществляет не более семи посещений Объекта(-ов) в календарный год.
2.22.	Обеспечить до полного исполнения обязательств по настоящему Договору отсутствие принятых без письменного согласия БАНКА решений органами управления ЗАЕМЩИКА/ПОРУЧИТЕЛЯ о распределении чистой / нераспределенной прибыли/выплате дивидендов между участниками/акционерами ЗАЕМЩИКА / ПОРУЧИТЕЛЯ, не распределять чистую / нераспределенную прибыль/осуществлять выплаты дивидендов.
2.23.	ЗАЕМЩИК обязан обеспечить поддержание совокупной доли: - в уставном капитале/объема акций ЗАЕМЩИКА, принадлежащих текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 85 (Восемьдесят пять) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ. - в уставном капитале/объема акций Поручителя - юридического лица, принадлежащего текущему(им) участнику(ам), на уровне не ниже 100 (Сто) процентов, если иное не согласовано с БАНКОМ.
2.24.	Обязан обеспечить отсутствие просроченной задолженности по платежам в бюджет / наличие недоимок по налогам, сборам и иным обязательным платежам на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей.
2.25.	До выдачи Кредита(ов) обеспечить предоставление документов, подтверждающих целевое использование средств, по форме и содержанию удовлетворяющих БАНК.
2.26.	До выдачи первого Кредита по настоящему Договору открыть Залоговый счет в БАНКЕ и заключить Договор залога прав по Залоговому счету. ЗАЕМЩИК обязан разместить на Залоговом счете денежную сумму в размере не менее расчетной суммы процентов по запрашиваемому Кредиту, начисленных за 3 (Три) месяца от суммы совокупной задолженности по Кредиту(ам), но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей, сумма рассчитывается в совокупности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21, заключенному между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ. Режим использования Залогового счета предполагает расходование денежных средств с Залогового счета на погашение процентных платежей по кредитным договорам, заключенным с БАНКОМ, с возможностью безакцептного списания денежных средств БАНКОМ, а совершение иных расходных операций по согласованию с БАНКОМ. В случае погашения процентов за счет денежных средств, поступивших на Залоговый счет ЗАЕМЩИК обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты погашения процентов пополнить Залоговый счет на сумму не менее разницы между суммой находящихся на Залоговом счете денежных средств и суммой расчетных процентов за 3 (Три) месяца от остатка задолженности по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21 за 3 (Три) календарных месяца на дату расчета, но не более 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов 00/100) рублей. В дату выдачи каждого Кредита по настоящему Договору ЗАЕМЩИК обязан обеспечить наличие на Залоговом счете денежных средств в размере, достаточном для оплаты процентных платежей по настоящему Договору, а также по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. №0692/21 за 3 (Три) месяца с учетом суммы запрашиваемого Кредита.
2.27.	В случае поступления официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» в пользу ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» о положительном решении по предоставлению Поручительства ПАО «ДОМ.РФ» по настоящему Договору, заключенному между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ, в течение 180 календарных дней с даты официального ответа ПАО «ДОМ.РФ» обеспечить заключение договора поручительства с ПАО «ДОМ.РФ».
2.28.	Не осуществлять межевание, разделение земельных участков № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, на которых располагаются Объекты недвижимости, переданные в залог БАНКУ в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору, без предварительного согласия БАНКА. Такое согласие БАНКА предоставляется при условии сохранения в пределах каждого из образованных земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, в соответствии с планом межевания, согласованным БАНКОМ и при условии того, что ЗАЕМЩИК/Залогодатель обязуется в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания осуществить: - оформление права аренды на вновь образованные земельные участки;



	- передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу БАНКА.
2.29.	Обеспечить получение согласия БАНКА на снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на земельных участках № 1-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору.
2.30.	В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения договора(ов) ипотеки в отношении земельных участков, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору обеспечить предоставление уведомления арендатором арендодателя земельных участков, в отношении объектов недвижимости № 5-16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, о передаче права аренды указанных земельных участков в залог БАНКУ с отметкой Департамента городского имущества города Москвы о получении в виде копии, удостоверенной уполномоченным лицом Залогодателя. Уведомление в адрес Департамента городского имущества (ДГИ) города Москвы о заключении договора залога недвижимости (ипотеки) между ПАО "ЮРП" и БАНКОМ в отношении права аренды земельных участков направляется одним из следующих способов: 1. заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. При этом, подтверждением даты направления уведомления будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-отправителя. 2. через электронную приемную на официальном портале Мэра и Правительства Москвы. При этом, подтверждением направления уведомления через электронную приемную является присвоение регистрационного номера ID.
2.31.	Не допускать исключения ЗАЕМЩИКА из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП) и/или снижения суммы уплачиваемых налогов и сборов за 12 (Двенадцать) месяцев (ЛТМ) менее 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
2.32.	В срок не позднее «20» ноября 2023г. заключить с БАНКОМ договор залога прав аренды: 1) отношении объектов недвижимости № 5-7, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 3 и Недвижимое имущество 3 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 3 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 3 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 3, а также выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на Недвижимое имущество 3, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 3 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 3 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правоприязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права. 2) в отношении объекта недвижимости № 15, указанного в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на нем (далее – Договор ипотеки 4 и Недвижимое имущество 4 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 4 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 4 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем подпункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 4, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 4, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 4 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 4 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правоприязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.33.	Уведомлять БАНК в порядке, предусмотренном настоящим Договором о фактическом наступлении указанных случаев и событий в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой, когда ЗАЕМЩИКУ стало известно о наступлении соответствующего случая (события): - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы решений Департамента городского имущества города Москвы о предварительном согласовании предоставления земельных участков с включенными в их состав схемами расположения земельных участков (в случае, если земельные участки подлежат образованию); - получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих постановку на государственный кадастровый учет вновь образуемых земельных участков; - направления посредством личного кабинета ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы заявлений на оформление договоров аренды на вновь образованные земельные участки; - поступление в личный кабинет ЗАЕМЩИКА на официальном портале Мэра и Правительства Москвы договоров аренды на вновь образуемые земельные участки, подписанных со стороны Департамента городского имущества города Москвы; - получения выписок из ЕГРН об объекте недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию договоров аренды на вновь образуемые земельные участки.
2.34.	Подпункт исключен без изменения дальнейшей нумерации пунктов.
2.35.	В срок не позднее «01» августа 2024г. заключить/обеспечить заключение с БАНКОМ договор(ы) залога прав аренды земельных участков в отношении объектов недвижимости № 16, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, а также объектов недвижимости, расположенных на них (далее – Договор ипотеки 6 и Недвижимое имущество 6 соответственно) в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору, а также в указанный срок обеспечить государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 6 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 6 в Едином государственном реестре недвижимости. Указанное в настоящем пункте обязательство ЗАЕМЩИКА считается исполненным в дату предоставления в БАНК указанного Договора ипотеки 6, а также выписок из ЕГРН на Недвижимое имущество 6, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Недвижимого имущества 6 в пользу БАНКА по Договору ипотеки 6 и отсутствие (1) обременений и ограничений в пользу третьих лиц (допускается наличие зон с особыми условиями использования территории (охранных зон) в отношении земельных участков), (2) правоприязаний, (3) сведений об осуществлении государственной регистрации права, сделки, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, (4) заявленных в судебном порядке прав требований, (5) сведений о наличии решения об изъятии объекта недвижимости (его части) для государственных и муниципальных нужд, (6) сведений о возражении в отношении зарегистрированного права.
2.36.	Надлежащим образом исполнять любое обязательство, исходящее из условий по иным действующим договорам, заключенным между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ.
2.37.	Предоставлять в БАНК в случае заключения ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ(-ЯМИ) Договора о комплексном развитии территории пешеходной застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Договор о КРТ»): - заверенную ЗАЕМЩИКОМ копию Формы отчетности о ходе реализации Договора о КРТ, в течении 5 (Пяти) календарных дней, с момента предоставления оригинала Формы в ДГИ г. Москвы в сроки согласно Договору о КРТ;



	- заверенную ЗАЕМЩИКОМ копию Акта об исполнении обязательства в течении 5 (Пяти) календарных с даты получения подписанного оригинала Акта от ДГИ г. Москвы;
2.38.	В срок не позднее 6 (Шести) месяцев с даты утверждения документации по планировке территории (ДПТ) (в рамках Договора о КРТ) или в срок не позднее 18 (Восемнадцати) месяцев с даты подписания с ДГИ города Москвы Договора о КРТ предоставить в БАНК: 1. Перечень этапов с указанием максимальных сроков осуществления строительства, сроков ввода объектов жилой и нежилой застройки в эксплуатацию, а также перечень объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, а также иных объектов, определенных ДПТ, подлежащих строительству (реконструкции) и сроков ввода их в эксплуатацию; 2. Перечень земельных участков в соответствии с проектом межевания Территории в границах, предусмотренных Решением о КРТ.
2.39.	В срок не позднее 6 (Шести) месяцев с даты образования каждого земельного участка, постановления образованного земельного участка на государственный кадастровый учёт, государственной регистрации прав на земельный участок перечня земельных участков расположенных в границах Территории, в соответствии с ДПТ, включая проект планировки Территории, проект межевания Территории, в рамках Договора о КРТ, оформить залог (ипотека) права аренды такого земельного участка в пользу БАНКА.
2.40.	Уведомлять БАНК в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения ЗАЕМЩИКОМ дополнительных соглашений о внесении изменений в Договор о КРТ, с предоставлением заверенных ЗАЕМЩИКОМ копий заключенных документов.
2.41.	Погасить часть кредита, для обеспечения LTV не более 0,7 (Ноль целых семь десятых), в срок не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с момента уведомления БАНКА, если в рамках ежеквартального мониторинга будет выявлено LTV>0,70 (Ноль целых семь десятых) в течение календарного квартала.
2.42.	Предоставлять в БАНК отчет о ходе реализации Проекта (по форме отчетности о ходе реализации Договора о КРТ) в случае заключения ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ(-ЯМИ) Договора о КРТ,
2.43.	Обеспечить заключение договора залога 100% (Сто) процентов долей в уставном капитале ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371) в срок до 01.06.2026г., либо по истечению 30 (Тридцать) календарных дней с даты снятия обременений третьих лиц со 100% (Сто) процентов долей в уставном капитале ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371).
2.44.	Обеспечить ЗАЕМЩИКОМ/ПОРУЧИТЕЛЕМ отсутствие обременений долей ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371), за исключением обременений в пользу текущих акционеров/участников ПАО «ЮРП» (ИНН 7723302535) и ООО «ЮП» (ИНН 9704020867) на дату подписания настоящего Соглашения. Условие действует до момента выполнения условия указанного у пункте 2.43. настоящего Приложения 1
2.45.	В срок до получения первого разрешения на строительство первой очереди строительства по Проекту с объемом ТЭП не менее объемов, заложенных в модели обеспечить: - Заключение договора(-ов) поручительства с Правообладателями в рамках Договора о КРТ; - Заключение договора залога/последующего договора залога 100% (Сто) процентов долей в уставном капитале Правообладателя(-ей) (за исключением ЗАЕМЩИКА) в рамках Договора о КРТ. г) возбуждение или возобновление в отношении ЗАЕМЩИКА судебных разбирательств на сумму более 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА; д) ЗАЕМЩИК и/или его акционеры или участники отвечает (ют) признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в соответствии с российским правом или иным правом, которое применимо к соответствующему лицу), в отношении него и/или них, ведется производство по делу о банкротстве; е) выявление серьезных недостатков в финансово-хозяйственной деятельности ЗАЕМЩИКА, которые могут привести к нарушению своевременности возврата Кредита, а именно: установление факта утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превосходит сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА, отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату; ё) появление у ЗАЕМЩИКА расчетных документов, помещенных в очередь не исполненных в срок распоряжений ж) получение от налоговых органов предписания о приостановлении операций по счетам ЗАЕМЩИКА на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей и неполучение БАНКОМ решения/уведомления налогового органа об отмене/прекращении указанного предписания в течение 30 (Тридцати) календарных дней; з) наложение ареста на имущество ЗАЕМЩИКА, в том числе на денежные средства, находящиеся на его счетах на сумму, превышающую 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей, и прекращение указанного ареста в течение 30 (Тридцати) календарных дней. и) реорганизация или принятие решения о ликвидации / ликвидация ЗАЕМЩИКА; к) нарушение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий настоящего Договора, (за исключением иных оснований для истребования задолженности, предусмотренных п.4.2 настоящего Договора), и неустранение в течение 30 календарных дней с даты уведомления ЗАЕМЩИКА о нарушении; л) признание сделки (ок) по обеспечению выполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по настоящему Договору недействительной (ыми) и/или незаключенной (ыми); м) непредоставление дополнительного обеспечения по требованию БАНКА в обеспечение исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору; н) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ хотя бы одного из обязательств (условий), предусмотренных пп.2.12-2.15, 2.20, 2.22-2.24, 2.26 - 2.28, 2.30, 2.32-2.35, 2.37-2.43, 2.45 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору; о) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств (условий), предусмотренных п.2.14 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты заключения настоящего Договора либо в срок, предусмотренный п. 2.14 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору; п) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств (условий), предусмотренных пп.2.7, 2.12 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к настоящему Договору в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты выдачи первого Кредита по настоящему Договору; р) установление факта, несогласованной с БАНКОМ, утраты по зависящим и не зависящим от ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превосходит сумму, равную 20 (Двадцати) процентам балансовой стоимости активов ЗАЕМЩИКА и/или ПОРУЧИТЕЛЯ отраженной в его балансе за последнюю отчетную дату; с) предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ недостоверной информации, связанной с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, но не исключительно, предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ заведомо недостоверных заверений об обстоятельствах, перечисленных в соответствующем разделе настоящего Договора; т) утрата обеспечения (не согласованная с Банком); у) нарушение залогодателем (ями) по договору (ам) залога/ипотеки, условий договора (ов) залога/ипотеки в соответствии с которыми Залогодержатель имеет право потребовать досрочного исполнения требований по кредиту и не исправления данных нарушений в срок 30 (тридцать) рабочих дней; ф) неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ любого из условий по досрочному взысканию задолженности,



предусмотренных кредитными договорами (соглашениями), заключаемыми между ЗАЕМЩИКОМ и БАНКОМ и не исправления данных нарушений в срок 30 (Тридцать) рабочих дней;

х) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ в срок до «30» июня 2025г., копии разрешения на строительство первой очереди строительства по Проекту с объемом технико-экономических показателей не менее объемов, заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ;

ц) не предоставление проектной документации по первой очереди строительства Проекта по итогам завершения стадии "П" в срок не позднее «30» июня 2025г., подтверждающий объем продаваемых площадей не менее объема кв.м., заложенных в модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, согласованной БАНКОМ;

ч) не предоставление плана планировки территории (ППТ) по всему Проекту с технико-экономическими показателями, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «30» июня 2025г.;

ш) не предоставление Постановления Правительства Москвы по всему Проекту с технико-экономическими показателями, не менее технико-экономических показателей, соответствующих модели, в срок до «30» июня 2025г.;

щ) не предоставление ЗАЕМЩИКОМ, копии градостроительного плана земельного участка / выписки из ПЗЗ первой очереди строительства по Проекту с объемом технико-экономических показателей не менее объемов, заложенных в Модели, заверенной ЗАЕМЩИКОМ и/или ПОРУЧИТЕЛЕМ, до «30» июня 2025г.».

1.3. Изложить Приложение 1 Кредитного договора в редакции Приложения 1 к настоящему Соглашению.

Приложение 1 к Соглашению
от «___» июня 2024г.
Приложение 1
к Кредитному договору
от «16» декабря 2021г. № 0954/21

ПЕРЕЧЕНЬ ФИНАНСОВЫХ / НЕФИНАНСОВЫХ УСЛОВИЙ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОВ)

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

8. Соглашение о выдаче гарантии №БГ110/24, заключённое с ПАО МКБ «07» июля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Банк: ПАО «МКБ»

Принципал: Общество

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если из контекста настоящего Соглашения не следует иное, термины и понятия, используемые в настоящем Соглашении, распространяются на все дополнительные соглашения к нему, если иное не предусмотрено дополнительными соглашениями, а также на приложения к настоящему Соглашению, при этом термины и понятия, подразумевающие множественное число, включают единственное число и наоборот, а слова, подразумевающие один грамматический род, включают любой другой род;

Бенефициар – лицо, в пользу которого ГАРАНТ по просьбе ПРИНЦИПАЛА в рамках настоящего Соглашения выдает Гарантии, а также любое лицо, которому уступлено право требования к ГАРАНТУ по выданным в рамках настоящего Соглашения Гарантиям (если условиями Гарантии допускается уступка права требования к ГАРАНТУ), или лицо, к которому в порядке универсального правопреемства перешло право требования к ГАРАНТУ по выданным в рамках настоящего Соглашения Гарантиям;

Банк Бенефициара – банк, в который Бенефициар предоставил Требование и документы по Гарантии (если предоставление документов предусмотрено условиями Гарантии) для предъявления их ГАРАНТУ посредством S.W.I.F.T.-сообщения;

Вознаграждение – комиссионное вознаграждение, которое ПРИНЦИПАЛ обязуется выплатить ГАРАНТУ за выдачу каждой Гарантии в рамках настоящего Соглашения в порядке и размере, предусмотренных Условиями.

Гарантия – данное понятие соответствует понятию банковской гарантии, определяемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, и подразумевает банковскую гарантию, за выдачей которой ПРИНЦИПАЛ обратился к ГАРАНТУ и которая выдана ГАРАНТОМ по просьбе ПРИНЦИПАЛА в рамках настоящего Соглашения;

Задолженность – денежные средства, подлежащие уплате ГАРАНТУ в рамках настоящего Соглашения, но еще не выплаченные ПРИНЦИПАЛОМ;

Заявление – письменное заявление ПРИНЦИПАЛА, на основании которого ГАРАНТ предоставляет Гарантию. Под письменной формой Заявления также понимается Заявление, полученное ГАРАНТОМ и направленное ПРИНЦИПАЛОМ по Электронной системе;

ключевая ставка Банка России – ставка, установленная Банком России, по которой он предоставляет кредиты (рефинансирование) кредитным организациям, и отображаемая на сайте Банка России;

Контракт – договор, заключенный между ПРИНЦИПАЛОМ и Бенефициаром, в обеспечение исполнения обязательств ПРИНЦИПАЛА по которому выдается Гарантия в соответствии с настоящим Соглашением;

Лимит – максимальный размер (сумма) обязательств ГАРАНТА, в пределах которого (которой) ГАРАНТ осуществляет выпуск Гарантий в рамках настоящего Соглашения; сумма всех выданных и не прекратившихся Гарантий и задолженности по уплате Суммы возмещения не может превышать Лимит. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным настоящим Соглашением и Условиями, под Лимитом понимается максимальный размер (сумма) обязательств ГАРАНТА, в пределах которого (которой) ГАРАНТ осуществляет выпуск Гарантий в рамках настоящего Соглашения, с учетом снижения (восстановления) Лимита;

Нерабочий день – день, когда место деятельности, где должно быть совершено соответствующее действие (операция), регулируемое (ая) настоящим Соглашением и/или Гарантией, обычно закрыто для совершения такого (ой) действия (операции), или день, признанный (установленный) нерабочим в соответствии с законом и/или нормативными актами законодательных и/или исполнительных органов власти;

Обеспечение – залог, поручительство и другие способы обеспечения исполнения ПРИНЦИПАЛОМ своих обязательств перед ГАРАНТОМ по настоящему Соглашению;

Основное обязательство либо Обязательство (в зависимости от контекста) – обязательство, подлежащее исполнению в пользу Бенефициара, подлежащее исполнению которого обеспечивается Гарантией;

Период предоставления Гарантий – период, в течение которого ПРИНЦИПАЛ имеет право получать Гарантии в рамках настоящего



Соглашения;

Платеж – сумма Задолженности, которую ПРИНЦИПАЛ обязан уплатить ГАРАНТУ в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Соглашением;

Просроченная задолженность – Задолженность, обязательства по уплате которой не исполнены в срок, предусмотренный настоящим Соглашением и/или в соответствующем уведомлении (требовании / извещении) ГАРАНТА;

Приложение – приложение к настоящему Соглашению, являющееся его неотъемлемой частью;

Применимое право – под применимым правом понимается законодательство Российской Федерации – для Гарантий, выпускаемых в соответствии с российским правом;

Проценты на Сумму возмещения – проценты, причитающиеся к уплате ПРИНЦИПАЛОМ в рамках настоящего Соглашения, начисление которых осуществляется ГАРАНТОМ на Сумму возмещения со дня, следующего за днем выплаты ГАРАНТОМ денежных средств Бенефициару, до дня полного возмещения ПРИНЦИПАЛОМ указанных денежных средств ГАРАНТУ включительно;

Сумма возмещения – любая из перечисленных сумм:

1) денежная сумма, уплаченная ГАРАНТОМ Бенефициару по Требованию, соответствующему условиям Гарантии;

2) денежная сумма, уплаченная ГАРАНТОМ Бенефициару по Требованию, не соответствующему условиям Гарантии, при условии получения согласия ПРИНЦИПАЛА на совершение ГАРАНТОМ такого (их) платежа (ей).

В случае уплаты ПРИНЦИПАЛОМ Суммы возмещения (полностью либо частично) Сумма возмещения уменьшается на сумму уплаченных ПРИНЦИПАЛОМ денежных средств соответственно;

Срок действия Гарантии – срок, на который выдана Гарантия, указанный в ее тексте, в течение которого Бенефициар может обратиться к ГАРАНТУ с требованием об уплате денежной суммы по Гарантии;

Счет ПРИНЦИПАЛА – счет (а) ПРИНЦИПАЛА, открытый (е) у ГАРАНТА;

Требование – письменное требование Бенефициара об уплате денежной суммы по Гарантии, адресованное ГАРАНТУ и полученное им. Под письменной формой Требования также понимается Требование, полученное ГАРАНТОМ и направленное Банком Бенефициара в форме электронного документа (если в соответствии с условиями Гарантии допускается предъявление Требования в форме электронного документа), в том числе, но не ограничиваясь, в форме S.W.I.F.T.-сообщения посредством S.W.I.F.T., позволяющее установить, что документ исходит от Бенефициара либо Банка Бенефициара и по распоряжению Бенефициара;

Условия – Условия выдачи гарантий, подписанные ГАРАНТОМ и ПРИНЦИПАЛОМ, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Соглашения, содержащие все существенные (в том числе финансовые) условия, на которых в рамках настоящего Соглашения ГАРАНТ выпускает Гарантии;

Уступка права требования к ГАРАНТУ – переход (от первоначального Бенефициара к иному лицу) права требовать от ГАРАНТА исполнения его обязательств по Гарантии (ям), при этом переход может быть осуществлен как на основании сделки по уступке права требования (цессии), так и на основании закона или в порядке универсального правопреемства;

Электронная подпись – информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией и которая используется для определения лица, подписывающего информацию. В рамках настоящего Соглашения под Электронной подписью понимается усиленная невалифицированная электронная подпись / усиленная квалифицированная электронная подпись;

Электронная система – электронная система «Ваш Банк Онлайн»;

S.W.I.F.T. (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunications) – международная межбанковская система передачи информации и совершения платежей;

S.W.I.F.T.-сообщение – ключеванное аутентифицированное сообщение, направленное посредством S.W.I.F.T., позволяющее установить, что документ исходит от кредитной или иной финансовой организации, обслуживающей Бенефициара, и по распоряжению Бенефициара.

2. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

Настоящим Соглашением устанавливается порядок, при соблюдении которого ГАРАНТ посредством выдачи Гарантий в соответствии с Условиями обеспечивает в денежной форме исполнение обязательств ПРИНЦИПАЛА перед Бенефициарами, а ПРИНЦИПАЛ принимает на себя обязательства, предусмотренные настоящим Соглашением, в том числе по возмещению ГАРАНТУ денежных средств, уплаченных последним по Требованию.

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГАРАНТИЙ

3.1. Выпуск Гарантий в рамках настоящего Соглашения осуществляется ГАРАНТОМ по Заявлению ПРИНЦИПАЛА при одновременном соблюдении следующих требований:

3.1.1. ПРИНЦИПАЛ предоставил ГАРАНТУ Заявление в Период предоставления Гарантий, но не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты выдачи Гарантии.

3.1.2. С учетом суммы Гарантии, запрошенной ПРИНЦИПАЛОМ по Заявлению, не будет превышен Лимит, указанный в Условиях.

3.1.3. Лицо, указанное в Заявлении в качестве Бенефициара, Основное обязательство, которое должно быть обеспечено Гарантией, и Срок действия Гарантии, указанный в Заявлении, соответствуют Условиям.

3.1.4. ПРИНЦИПАЛ предоставил ГАРАНТУ все необходимые для выдачи Гарантии документы.

3.1.5. У ГАРАНТА отсутствуют какие-либо основания для отказа в выдаче Гарантии, предусмотренные настоящим Соглашением.

3.1.6. ПРИНЦИПАЛ предоставил Обеспечение, удовлетворяющее требованиям ГАРАНТА.

3.2. Выдача Гарантии производится:

– либо по адресу ГАРАНТА: г. Москва, Луков переулок, д. 2, стр. 1, что оформляется двусторонним актом приема-передачи (по форме ГАРАНТА), который является неотъемлемой частью настоящего Соглашения;

– либо путем направления Гарантии по адресу, указанному ПРИНЦИПАЛОМ в Заявлении, способами, предусмотренными настоящим Соглашением, при этом датой выдачи Гарантии будет считаться дата, указанная в документе, свидетельствующем об отправке Гарантии;

ГАРАНТ в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты выдачи Гарантии уведомляет ПРИНЦИПАЛА о выдаче Гарантии любым способом, предусмотренным настоящим Соглашением и/или действующим Применимым правом, за исключением случаев, когда Гарантии передаются по акту приема-передачи.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ГАРАНТ обязуется:

4.1.1. В соответствии с Условиями выдавать Гарантии в пользу Бенефициара в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Заявления при соблюдении всех требований и условий, установленных настоящим Соглашением.

4.1.2. Проверять по внешним признакам соответствие Требования (й) и документов, предоставленных Бенефициаром вместе с Требованием, условиям, установленным Гарантией (ями). При этом ГАРАНТ не обязан проверять:

– какой-либо из предоставленных ему документов и/или само Требование на предмет их (его) достоверности;

– наличие / отсутствие обстоятельств, на случай возникновения которых Гарантия обеспечивает интересы Бенефициара;



– действительность / недействительность Основного обязательства;
– надлежащее принятие / отказ (возражения) от принятия Бенефициаром исполнения ПРИНЦИПАЛОМ Основного обязательства;
– полномочия Банка Бенефициара, направившего Требование по Гарантии, а также полномочия лица, действующего от имени Бенефициара и обратившегося в Банк Бенефициара для направления Требования по Гарантии.

В случае предоставления Бенефициаром вместе с Требованием документов, не поименованных в Гарантии, такие документы не проверяются и не оцениваются ГАРАНТОМ.

4.1.3. Немедленно уведомить:

– ПРИНЦИПАЛА о получении Требования и направить ему копию Требования с указанием даты планируемого в адрес Бенефициара платежа;

– Бенефициара об отказе удовлетворить его Требование, в случае если это Требование либо приложенные к нему документы не соответствуют условиям Гарантии и/или представлены ГАРАНТУ по окончании Срока действия Гарантии;

– ПРИНЦИПАЛА и Бенефициара о приостановлении платежа по Гарантии в соответствии с Применимым правом, с указанием информации о причинах и сроке такого приостановления;

– ПРИНЦИПАЛА о том, что ему стало известно о прекращении Гарантии.

Уведомление о фактах / событиях, указанных в настоящем пункте, осуществляется ГАРАНТОМ посредством факсимильной связи или иным способом, предусмотренным настоящим Соглашением.

4.2. ГАРАНТ имеет право:

4.2.1. Требовать от ПРИНЦИПАЛА своевременной уплаты сумм, причитающихся по настоящему Соглашению. При этом ГАРАНТ имеет право направлять ПРИНЦИПАЛУ письменное требование по уплате Суммы возмещения, в котором указывается дата и размер произведенных платежей по Гарантии.

4.2.2. Начиная со дня, следующего за днем уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения, осуществлять начисление Процентов на Сумму возмещения в размере, установленном Условиями, и требовать от ПРИНЦИПАЛА их уплаты.

4.2.3. В одностороннем:

– порядке перенести дату уплаты невыплаченной части платежа на дату следующего платежа, определенную настоящим Соглашением, но не более чем на срок, не превышающий 31 (Тридцать один) календарный день с даты внесения такого платежа, определенной настоящим Соглашением, в случае если ПРИНЦИПАЛ произвел платеж, предусмотренный настоящим Соглашением, не в полном объеме и невыплаченная часть платежа составила менее 5 (Пяти) процентов от суммы такого платежа;

– внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение в случае нарушения ПРИНЦИПАЛОМ условий, установленных настоящим Соглашением, о чем ГАРАНТ направляет ПРИНЦИПАЛУ соответствующее уведомление. В таком случае настоящее Соглашение считается расторгнутым на 10-й (Десятый) рабочий день с даты получения ПРИНЦИПАЛОМ указанного уведомления, при этом расторжение настоящего Соглашения не освобождает ПРИНЦИПАЛА от денежных обязательств перед ГАРАНТОМ. Такие обязательства должны быть исполнены не позднее даты расторжения настоящего Соглашения, если иное не указано в уведомлении ГАРАНТА.

4.2.4. Отказать ПРИНЦИПАЛУ в выдаче Гарантий и/или снижать Лимит до уровня суммы всех фактически выданных и непрекратившихся Гарантий (с учетом наличия задолженности по уплате Суммы возмещения ПРИНЦИПАЛОМ) и/или запросить предоставление Обеспечения / дополнительного Обеспечения в следующих случаях:

1) запрашиваемая Гарантия не соответствует настоящему Соглашению, требованиям ГАРАНТА и/или Применимому праву;

2) предъявлено Требование по любой из Гарантий, выданных в рамках настоящего Соглашения, независимо от того, был ли ГАРАНТОМ произведен платеж по такому Требованию или нет, а также независимо от того, выполнил ли ПРИНЦИПАЛ свои обязательства по уплате Суммы возмещения или нет;

3) при наличии Просроченной задолженности, вне зависимости от того, исполнено ли ПРИНЦИПАЛОМ обязательство по ее уплате перед ГАРАНТОМ или нет;

• 4) возбуждение или возобновление в отношении ПРИНЦИПАЛА судебных разбирательств, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения ПРИНЦИПАЛА;

5) ПРИНЦИПАЛ, и/или члены органов управления ПРИНЦИПАЛА, и/или его акционеры или участники отвечает (ют) признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в соответствии с российским правом или иным правом, которое применимо к соответствующему лицу), в отношении него и/или них опубликовано (ы) уведомление (я) о намерении обратиться с заявлением о признании банкротом, подано (ы) заявление (я) о признании банкротом во внесудебном порядке, направлено (ы) уведомление (я) [заявление (я), иск (и)] в целях возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве), ведется производство по делу о банкротстве или имеются основания для возбуждения дела о банкротстве, заключение настоящего Соглашения повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов ПРИНЦИПАЛА и/или иных третьих лиц;

• 6) выявление серьезных недостатков в финансово-хозяйственной деятельности ПРИНЦИПАЛА, в частности, установление факта утраты по зависящим или независящим от ПРИНЦИПАЛА обстоятельствам значительной части его имущества, балансовая стоимость которой превышает 20 (Двадцать) процентов балансовой стоимости активов ПРИНЦИПАЛА по состоянию на последнюю отчетную дату;

7) появление у ПРИНЦИПАЛА расчетных документов, помещенных в очередь не исполненных в срок распоряжений;

• 8) получение от налоговых органов предписания о приостановлении проведения операций по счетам ПРИНЦИПАЛА;

• 9) наложение ареста на имущество ПРИНЦИПАЛА, в том числе на денежные средства, находящиеся на его счетах;

10) реорганизация или принятие решения о ликвидации / ликвидации ПРИНЦИПАЛА;

• 11) появление обстоятельств, которые, по обоснованному мнению ГАРАНТА, могут осложнить или сделать невозможным своевременное исполнение ПРИНЦИПАЛОМ своих обязательств по возмещению ГАРАНТУ денежных сумм, уплаченных последним Бенефициару по Гарантии (ям);

• 12) изменение в составе участников или акционеров ПРИНЦИПАЛА;

• 13) предоставление ПРИНЦИПАЛОМ недостоверной или неполной информации в отношении Основного обязательства и/или в отношении заверений об обстоятельствах, перечисленных в соответствующем разделе настоящего Соглашения, а также информации, связанной с исполнением обязательств по настоящему Соглашению;

• 14) нарушение ПРИНЦИПАЛОМ любого из условий настоящего Соглашения;

• 15) принятие ГАРАНТОМ на себя обязательств перед третьими лицами, надлежащее исполнение которых делает невозможным надлежащее исполнение ГАРАНТОМ обязательств по настоящему Соглашению;

16) неисполнение обязательств ПРИНЦИПАЛА по предоставлению документов, подтверждающих принадлежность Бенефициара, указанного в заявлении, к перечню Бенефициаров, указанных в Условиях, а также Контракта (ов) и иных документов по Основному обязательству;

• 17) наступление любого из нижеперечисленных событий:

• – повышение размера ключевой ставки, установленной Банком России, по отношению к ставке, установленной на дату заключения настоящего Соглашения;



- – изменение устанавливаемого Банком России курса доллара США и/или евро по отношению к российскому рублю более чем на 10 (Десять) процентов по сравнению с курсом доллара США и/или евро соответственно по отношению к российскому рублю, установленным на дату заключения настоящего Соглашения;

- – неисполнение / ненадлежащее исполнение любых обязательств ПРИНЦИПАЛА перед ГАРАНТОМ по иным договорам, заключенным между ПРИНЦИПАЛОМ и ГАРАНТОМ;

- отзыв или снижение более чем на одну позицию кредитного рейтинга ПРИНЦИПАЛА, присвоенного одним из кредитных рейтинговых агентств, филиалов или представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств, включенных в реестр кредитных рейтинговых агентств / реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств, размещенных на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и/или одним из следующих иностранных кредитных рейтинговых агентств: Fitch, Standard & Poor's, Moody's;

- – наступление любого из нижеперечисленных событий, в случае если такие события имеют отношение к ПРИНЦИПАЛУ:
 - исключение ценных бумаг ПРИНЦИПАЛА из Ломбардного списка Банка России в соответствии с указанием Банка России от 10.08.2012 № 2861-У «О перечне ценных бумаг, входящих в Ломбардный список Банка России»;

- исключение ПРИНЦИПАЛА из перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ, утвержденного указом Президента Российской Федерации от 04.08.2004 № 1009 «Об утверждении перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ»;

- исключение ПРИНЦИПАЛА из перечня стратегических организаций, а также федеральных органов исполнительной власти, обеспечивающих реализацию единой государственной политики в отраслях экономики, в которых осуществляют деятельность эти организации, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 № 1226-р (ред. от 20.06.2018) «Об утверждении перечня стратегических организаций, а также федеральных органов исполнительной власти, обеспечивающих реализацию единой государственной политики в отраслях экономики, в которых осуществляют деятельность эти организации».

- 18) неисполнение и/или ненадлежащее исполнение ПРИНЦИПАЛОМ любого из обязательств (условий), предусмотренных п. 1.2, 1.4- 1.8, 1.10-1.11 приложения 2 к настоящему Соглашению;

- 19) утрата Обеспечения (полностью или частично);

- 20) существенное ухудшение состояния Обеспечения, выразившееся в уменьшении его рыночной стоимости более чем на 10 (Десять) процентов;

- 21) нарушение залогодателем (ями) по договорам, заключенным в обеспечение надлежащего исполнения ПРИНЦИПАЛОМ обязательств по настоящему Соглашению, любого из условий договора (ов) залога;

- 22) возникновение обстоятельств, предусмотренных пп. 4, 5, 9, 10 настоящего пункта, в отношении залогодателей;

- 23) непредоставление дополнительного Обеспечения по требованию ГАРАНТА в случаях, предусмотренных настоящим Соглашением;

- 24) неисполнение / ненадлежащее исполнение ПРИНЦИПАЛОМ любого из условий по иным действующим договорам, заключенным между ПРИНЦИПАЛОМ и ГАРАНТОМ;

4.2.5. В целях ознакомления уполномоченным представителем (служащим) Банка России с деятельностью ПРИНЦИПАЛА непосредственно по месту ее осуществления требовать предоставления ПРИНЦИПАЛОМ документов (информации) представителю (служащему) Банка России, а также выполнения им иных необходимых действий.

4.2.6. В целях исполнения законодательства Российской Федерации о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, в том числе, но не ограничиваясь, требовать от ПРИНЦИПАЛА предоставления любых документов и сведений (в том числе, но не ограничиваясь, анкету ПРИНЦИПАЛА, представителя ПРИНЦИПАЛА, выгодоприобретателя (в том числе анкету выгодоприобретателя со сведениями о Бенефициаре), бенефициарного владельца по формам, утвержденным ГАРАНТОМ), в том числе поясняющих экономическую суть проводимых ПРИНЦИПАЛОМ операций.

4.3. ПРИНЦИПАЛ обязуется:

4.3.1. Уплатить ГАРАНТУ суммы, причитающиеся по настоящему Соглашению, в сроки и в порядке, установленном настоящим Соглашением, в том числе, но не ограничиваясь:

- суммы, составляющие Сумму возмещения. Указанное возмещение производится в тот же день, в который ГАРАНТОМ произведен платеж по Ггарантии;

- Проценты на Сумму возмещения;

- суммы комиссий, предусмотренных настоящим Соглашением;

- денежные средства, уплаченные Бенефициару по Ггарантии не в соответствии с условиями Ггарантии, при условии получения согласия ПРИНЦИПАЛА на совершение ГАРАНТОМ такого (их) платежа (ей);

- денежные средства, уплаченные ГАРАНТОМ Бенефициару за нарушение ГАРАНТОМ (при условии получения согласия ПРИНЦИПАЛА) обязательств по уплате денежных средств по Ггарантии;

- иные платежи и расходы ГАРАНТА, в том числе расходы и убытки ГАРАНТА, связанные с рассмотрением споров по настоящему Соглашению или по Ггарантиям (изменениям к ним - в случае отказа Бенефициара в принятии изменений к Ггарантии), выданным по Заявлению ПРИНЦИПАЛА в соответствии с условиями настоящего Соглашения.

4.3.2. В день направления Заявления с использованием Электронной системы, а в случае невозможности представить иным способом, предусмотренным настоящим Соглашением (за исключением факсимильных каналов связи), направить в адрес ГАРАНТА следующие документы:

- а) документы, подтверждающие принадлежность Бенефициара, указанного в заявлении, к перечню Бенефициаров, указанных в Условиях;

- б) документы по Основному обязательству (в том числе Контракт, если применимо).

В случае если указанные выше документы предоставляются на бумажном носителе, они должны быть предоставлены в течение 7 (Семи) календарных дней в форме копий, заверенных ПРИНЦИПАЛОМ, при этом, если документ состоит из двух и более листов, такой документ должен быть прошит с проставлением удостоверительной надписи ПРИНЦИПАЛА на шнуре документа.

4.3.3. По требованию ГАРАНТА в срок не более 7 (Семи) рабочих дней с даты получения такого требования предоставить любые документы и сведения (в том числе, но не ограничиваясь, анкету ПРИНЦИПАЛА, представителя ПРИНЦИПАЛА, выгодоприобретателя (в том числе анкету выгодоприобретателя со сведениями о Бенефициаре), бенефициарного владельца по формам, утвержденным ГАРАНТОМ), в том числе подтверждающие актуальность информации, хранящейся у ГАРАНТА, в целях исполнения законодательства Российской Федерации о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, а также поясняющие экономическую суть проводимых ПРИНЦИПАЛОМ операций.

4.3.4. В течение всего срока действия настоящего Соглашения предоставлять ГАРАНТУ по его первому требованию либо в сроки, указанные в приложении 1 к настоящему Соглашению, документы, отражающие финансово-хозяйственное положение ПРИНЦИПАЛА в соответствии с приложением 1 к настоящему Соглашению, а также иные документы / копии документов, указанные в запросе (требовании)



ГАРАНТА.

Документы, указанные в приложении 1 к настоящему Соглашению, и иные документы / копии документов (в том числе отражающие финансово-хозяйственное положение ПРИНЦИПАЛА), указанные в запросе (требовании) ГАРАНТА (далее – Финансовые документы), могут быть переданы ПРИНЦИПАЛОМ ГАРАНТУ посредством:

- почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о вручении / ценное);
- курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Pony Express и другие);
- Электронной системы (при наличии технической возможности) в виде электронного документа, подписанного Электронной подписью уполномоченного лица ПРИНЦИПАЛА.

Под датой получения ГАРАНТОМ соответствующего Финансового документа следует понимать:

- дату отправки сообщения при отправке Финансового документа посредством Электронной системы;
- дату, указанную в расписке о получении либо в ином документе, свидетельствующем о получении Финансовых документов адресатом, если Финансовые документы вручались лично под расписку либо посредством курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Pony Express и другие);
- дату, указанную в соответствующем документе (в зависимости от выбранного вида почтового отправления) согласно документам, регламентирующим порядок приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений, утвержденных АО «Почта России».

Если Финансовые документы направлены ПРИНЦИПАЛОМ ГАРАНТУ посредством Электронной системы, то ГАРАНТ вправе потребовать от ПРИНЦИПАЛА дополнительное предоставление таких Финансовых документов на бумажном носителе. При этом ПРИНЦИПАЛ обязан предоставить запрошенные Финансовые документы на бумажном носителе в срок, указанный в требовании ГАРАНТА.

В части отношений, связанных с использованием Сторонами Электронной системы, Стороны будут руководствоваться Договором на обслуживание счетов с использованием Электронной системы (далее – Договор на обслуживание счетов) и Правилами обслуживания банковских счетов, открытых у ГАРАНТА, с использованием Электронной системы (далее – Правила ВБО), являющимися неотъемлемой частью Правил электронного документооборота и дистанционного банковского обслуживания клиентов – юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, занимающихся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой, у ГАРАНТА (далее – Правила ДБО), и Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», так как это не будет противоречить настоящему Соглашению.

Стороны признают, что Финансовые документы, содержащие аналог собственноручной подписи, корректную Электронную подпись, а также факты направления и/или получения таких Финансовых документов не могут быть оспорены или отрицаемы Сторонами только на том основании, что они переданы и/или получены Сторонами посредством Электронной системы и/или оформлены в электронном виде. Стороны принимают на себя всю ответственность за полномочия лиц, имеющих доступ к Электронной системе.

Стороны соглашаются с тем, что распечатанные на бумажных носителях тексты Финансовых документов, полученных и отправленных при помощи Электронной системы, могут использоваться Сторонами в качестве доказательств при возникновении споров, в том числе и при рассмотрении данных документов в судебных органах и третейских судах.

4.3.5. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента наступления соответствующего события письменно уведомлять ГАРАНТА о наступлении следующих событий:

- изменение в персональном составе лиц, входящих в органы управления ПРИНЦИПАЛА, действующих в соответствии с учредительными документами ПРИНЦИПАЛА и осуществляющих руководство его хозяйственной деятельностью;
- изменение в составе участников (для обществ с ограниченной ответственностью) или акционеров (для акционерных обществ) ПРИНЦИПАЛА;

- принятие уполномоченным органом ПРИНЦИПАЛА решения о ликвидации ПРИНЦИПАЛА или его реорганизации;
- принятие уполномоченным органом ПРИНЦИПАЛА решения об уменьшении размера уставного капитала ПРИНЦИПАЛА;
- заключение ПРИНЦИПАЛОМ сделок, предусматривающих получение займов, кредитов в других банках, предоставление залога, и/или поручительства, и/или независимой гарантии;

- изменение вида деятельности ПРИНЦИПАЛА;
- изменение сведений (включая ранее представленные идентификационные сведения о ПРИНЦИПАЛЕ, его представителях, выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах), предоставленных ГАРАНТУ при приеме на обслуживание, с внесенными изменениями после их государственной регистрации, в случае если внесенные изменения подлежат государственной регистрации;
- изменение обстоятельств, в отношении которых ПРИНЦИПАЛОМ даны заверения, перечисленные в соответствующем разделе настоящего Соглашения.

4.3.6. В случае принятия решения о ликвидации ПРИНЦИПАЛ обязуется возместить ГАРАНТУ имущественные потери, понесенные ГАРАНТОМ в связи с ликвидацией ПРИНЦИПАЛА. Сумма денежных средств, подлежащая возмещению в качестве имущественных потерь, равна сумме денежных средств, рассчитанной в процентах годовых от суммы выданных и не прекративших свое действие Гарантий на момент принятия ПРИНЦИПАЛОМ такого решения. Указанные проценты подлежат начислению за период с даты, следующей за датой принятия решения о ликвидации ПРИНЦИПАЛА, до даты, указанной в качестве даты окончания Периода предоставления Гарантий, включительно. Начисление указанных процентов осуществляется в размере ставки Вознаграждения.

Уплата суммы денежных средств, причитающихся ГАРАНТУ в качестве имущественных потерь, осуществляется ПРИНЦИПАЛОМ в порядке, предусмотренном Применимым правом.

4.4. ПРИНЦИПАЛ не вправе отказать в возмещении ГАРАНТУ Суммы возмещения вне зависимости от каких-либо обстоятельств, вытекающих из отношений между ПРИНЦИПАЛОМ и Бенефициаром, существа и действительности Основного обязательства, из отношений между ПРИНЦИПАЛОМ и ГАРАНТОМ, а также из каких-либо иных обстоятельств, связанных с текстом и содержанием Требования Бенефициара, в том числе если Требование Бенефициара направлено в форме электронного документа и/или обязанность ПРИНЦИПАЛА по уплате Суммы возмещения возникла в результате оплаты ГАРАНТОМ по Требованию (ям), предъявленному (ым) по Гарантиям, права требования по которым были переданы Бенефициару в результате уступки права требования.

4.5. По требованию ГАРАНТА в срок, указанный в таком требовании, предоставить документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для ознакомления с деятельностью ПРИНЦИПАЛА непосредственно по месту ее осуществления уполномоченным представителем (служащим) Банка России.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение / ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением.

5.2. ГАРАНТ не несет ответственности:

- за подлинность, подделку и точность, достоверность информации, содержащейся в документах, предоставляемых вместе с Требованием, в том числе за полномочность лиц, подписавших Требование от имени Бенефициара, а также документов, приложенных к Требованию по Гарантии;



- в случае отказа Бенефициара от принятия Гарантии вне зависимости от причин такого отказа;
- если подлинный экземпляр Гарантии не будет передан ПРИНЦИПАЛОМ Бенефициару;
- за действия (бездействия) Банка Бенефициара по проверке полномочий лица, действующего от имени Бенефициара, обратившегося к Банку Бенефициара с целью предъявления Требования по Гарантии;
- за соответствие документов по форме, содержанию и комплектности условиям Гарантии при предъявлении Требования в форме электронного документа.

6. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

ПРИНЦИПАЛ настоящим заявляет и гарантирует ГАРАНТУ, что на дату заключения настоящего Соглашения следующие заверения об обстоятельствах являются действительными и достоверными:

а) ПРИНЦИПАЛ обладает всеми полномочиями для заключения настоящего Соглашения и исполнения обязательств, принимаемых на себя по настоящему Соглашению;

б) вся информация, предоставленная ПРИНЦИПАЛОМ ГАРАНТУ в связи с настоящим Соглашением, соответствует действительности, является полной и точной во всех отношениях, и ПРИНЦИПАЛ не скрывает никаких фактов, которые, если бы они стали известны, могли бы оказать неблагоприятное влияние на решение ГАРАНТА о заключении настоящего Соглашения и о выдаче Гарантии;

в) уплата ПРИНЦИПАЛОМ всех сумм, причитающихся ГАРАНТУ в соответствии с настоящим Соглашением, не противоречит ни одному обязательству ПРИНЦИПАЛА перед третьими лицами и является безусловным обязательством ПРИНЦИПАЛА, которое, как минимум, имеет такой же приоритет, как и остальные обязательства ПРИНЦИПАЛА;

г) финансовая отчетность, предоставленная ПРИНЦИПАЛОМ, объективно отражает его финансовое положение и с даты такой финансовой отчетности не имело места существенное ухудшение в финансово-хозяйственной деятельности ПРИНЦИПАЛА;

д) информация о наличии (отсутствии) какого-либо обременения в отношении имущества ПРИНЦИПАЛА является полной и достоверной;

е) в отношении:

- участников / акционеров ПРИНЦИПАЛА;
- лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа;
- члена совета директоров (наблюдательного совета);
- члена коллегиального исполнительного органа;
- лица (лиц), осуществляющего (осуществляющих) функции управления деятельностью ПРИНЦИПАЛА и имеющего (имеющих) право

принимать корпоративные решения от лица ПРИНЦИПАЛА,

отсутствуют ограничения на занятие должностей в органах управления ПРИНЦИПАЛА либо ограничения, связанные с запретом на участие в управлении ПРИНЦИПАЛА;

ж) ПРИНЦИПАЛ, в том числе члены органов управления ПРИНЦИПАЛА, а также его акционеры или участники, не отвечает (ют) признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в соответствии с применимым правом к соответствующему лицу), в отношении него (них) не опубликовано (ы) уведомление (я) о намерении обратиться с заявлением о признании банкротом, не подано (ы) заявление (я) о признании банкротом во внесудебном порядке, не направлено (ы) уведомление (я) [заявление (я), иск (и)] в целях возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве), не ведется производство по делу о банкротстве или не имеются основания для возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве), заключение настоящего Соглашения не повлечет ущемления каких-либо интересов кредиторов ПРИНЦИПАЛА и/или иных третьих лиц;

з) в отношении ПРИНЦИПАЛА не ведется никаких судебных процессов и не возбуждено административное производство, которые могли бы существенно повлиять на финансовое положение ПРИНЦИПАЛА, в том числе повлиять на решение ГАРАНТА по заключению настоящего Соглашения;

и) ПРИНЦИПАЛ не находится в процессе ликвидации или реорганизации;

к) ПРИНЦИПАЛ не участвует и не связан каким-либо образом ни с одной сделкой или иным обстоятельством, по которым ПРИНЦИПАЛ находится в ситуации невыполнения своих обязательств или обязан досрочно выполнить свои обязательства либо участие в которых может негативно повлиять на способность ПРИНЦИПАЛА выполнить взятые им по настоящему Соглашению обязательства, о которых ГАРАНТ не был письменно информирован ПРИНЦИПАЛОМ;

л) ПРИНЦИПАЛ гарантирует, что все документы, представленные в связи с заключением настоящего Соглашения, являются подлинными, содержащими достоверную информацию, должным образом подписанными;

м) заключение настоящего Соглашения не нарушает никаких прав и обязанностей ПРИНЦИПАЛА перед третьими лицами.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его заключения Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Соглашению.

7.2. Стороны обязаны в течение 2 (Двух) рабочих дней в письменном виде информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских и иных реквизитов, указанных в настоящем Соглашении, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Соглашению.

При этом ГАРАНТ вправе уведомить об изменениях, указанных в настоящем пункте, путем размещения соответствующей информации на интернет-сайте ГАРАНТА www.mkb.ru.

7.3. Все письма, заявления, уведомления, требования, извещения и иные сообщения (далее – Документы), если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, направляются Сторонами друг другу в письменном виде, под которым понимается, в том числе, электронный документ, в соответствии с реквизитами, указанными в соответствующем разделе настоящего Соглашения.

7.3.1. Документы направляются Сторонами посредством электронной почты, телеграфной связи (телеграмма с уведомлением о вручении телеграфом / с уведомлением о вручении телеграфом «срочное»), почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о вручении / ценное), курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Pony Express и другие).

При наличии технической возможности у Сторон Документы, предусмотренные настоящим Соглашением, могут передаваться с использованием Электронной системы.

Все Документы, направляемые с использованием Электронной системы, в случае их получения Сторонами в рабочее время в рабочий день считаются подписанными Сторонами надлежащим образом, полученными и вступившими в силу в дату и время, обозначенные в сообщении (отчете, уведомлении), подтверждающем доставку адресату (Стороне).

Стороны признают, что Документы, содержащие аналог собственноручной подписи, корректную Электронную подпись, а также факты направления и/или получения таких Документов не могут быть оспорены или отрицаемы соответствующей Стороной только на том основании, что они переданы и/или получены Сторонами посредством Электронной системы и/или оформлены в электронном виде. Стороны принимают на себя всю ответственность за полномочия лиц, имеющих доступ к Электронной системе.

Стороны соглашаются с тем, что распечатанные на бумажных носителях тексты Документов, полученных и отправленных при помощи



Электронной системы, могут использоваться Сторонами в качестве доказательств при возникновении споров, в том числе и при рассмотрении данных документов в судебных органах и третейских судах.

7.3.2. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в зависимости от используемых Сторонами способов доставки датой получения Стороной соответствующего Документа считается дата, указанная:

- в письме об отправке электронного письма;
- в сообщении при отправке Документа посредством Электронной системы;
- в расписке о получении либо ином документе, свидетельствующем о получении Документа (ов) адресатом, если Документ (ы) вручался (ись) лично под расписку либо посредством курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Pony Express и другие);
- в соответствующем документе (в зависимости от выбранного вида почтового отправления) согласно документам, регламентирующим порядок приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений, утвержденных АО «Почта России»;
- в телеграмме.

При неоднократных попытках вручения Стороне Документа датой его получения считается первая дата, на которую Документ не вручен / уведомление не вручено, зафиксированная при осуществлении доставки Документа, а именно:

- в дату отправления электронного письма;
- в дату, зафиксированную Электронной системой;
- в дату, указанную в расписке о получении либо в ином документе, свидетельствующем о получении Документа (ов) адресатом, если Документ (ы) вручался (ись) лично под расписку либо посредством курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Pony Express и другие);
- в дату, указанную в соответствующем документе (в зависимости от выбранного вида почтового отправления) согласно документам, регламентирующим порядок приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений, утвержденных АО «Почта России».

Вышеуказанные случаи признаются фактами, подтверждающими получение Стороной Документа, при условии уведомления (фиксации) организацией почтовой связи / сотрудником курьерской службы Стороны о наличии обстоятельств, послуживших основанием для возврата Документа, а в случае отправки Документа посредством Электронной системы таким фактом признается фиксация отправки Электронной системой.

7.3.3. Стороны могут направлять Документы посредством факсимильной связи и будут считать данный вид связи дополнительным, если иное не предусмотрено настоящим Соглашением и/или не вытекает из существа отношений и/или обычаев.

7.3.4. ПРИНЦИПАЛ согласен с тем, что при передаче информации, сведений, документов посредством незащищенных каналов связи существует риск наступления негативных последствий в связи с использованием незащищенного канала связи, в том числе разглашения конфиденциальной информации, информации и/или сведений, составляющих банковскую тайну, и иной охраняемой законом информации. ГАРАНТ освобождается от ответственности за возможные последствия при обмене информацией, сведениями, документами с ПРИНЦИПАЛОМ по незащищенным каналам связи.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны при условии их оформления в письменном виде и подписания уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Соглашением, когда ГАРАНТУ предоставлено право на одностороннее изменение условий Соглашения, в том числе в случае реализации ГАРАНТОМ своего права на отказ в выдаче Гарантий и/или изменения Лимита.

Все документы, составленные на территории иностранного государства, должны быть предоставлены ГАРАНТУ с соблюдением следующих требований:

- документы должны быть легализованы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, нормами международного права и международными договорами Российской Федерации;
- документы предоставляются ГАРАНТУ на бумажном носителе в форме оригиналов и/или нотариально удостоверенных копий.

Все документы, составленные на иностранном языке (вне зависимости от места составления), должны иметь нотариально удостоверенный перевод на русский язык.

7.5. Настоящее Соглашение регулируется правом Российской Федерации и составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. СУДЕБНАЯ ОГОВОРКА

8.1. Стороны пришли к соглашению считать досудебный порядок соблюденным при направлении ГАРАНТОМ уведомления (требования, извещения), содержащего в себе требование о досрочном расторжении настоящего Соглашения и/или о необходимости уплаты денежной суммы и/или погашения задолженности по настоящему Соглашению.

8.2. Все споры, возникающие по настоящему Соглашению или в связи с ним, в том числе споры в отношении его существования, действия или прекращения действия, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Приложение 1

к Соглашению о выдаче гарантий

от «___» _____ 2024 г. № БГ110/24

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ОТРАЖАЮЩИХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ПРИНЦИПАЛА

ПРИНЦИПАЛ обязуется ежеквартально не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцев), а по окончании отчетного года не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца следующим за периодом, установленным законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы предоставлять Банку:

- промежуточную (квартальную) бухгалтерскую (финансовую) отчетность: бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах (для квартальной отчетности);
- годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность с отметкой инспекции ФНС России о принятии или уведомлением об электронной отправке отчетности (для годовой отчетности);
- расшифровки статей баланса:

а) кредиторской и дебиторской задолженности с указанием сумм и сроков погашения задолженности, в т.ч. просроченной (с выделением крупнейших контрагентов с долей задолженности более 5% (Пяти процентов) от общего объема соответствующей задолженности на последнюю отчетную дату и указанием ИНН контрагентов, основания возникновения задолженности данных контрагентов в форме ссылки на реквизиты договора;

б) долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений с указанием в разрезе договоров и контрагентов: ИНН, лимит и валюта договора, фактического объема и неиспользованного (возможного) объема финансовых вложений, сроков возврата финансовых вложений, включая график возврата;

в) кредитов и займов с указанием в разрезе договоров и контрагентов: ИНН контрагентов, оснований возникновения задолженности, лимита договора, фактической задолженности и неиспользованного (возможного) объема выборки, сроков выдачи и погашения, включая график погашения;



г) забалансовых обязательств (гарантий, поручительств, обеспечений, выданных за залогодателей/поручителей) с указанием ИНН бенефициаров и принципов, основного обязательства и сроков исполнения обязательств по нему, а также перспектив возможного исполнения обязательства по данному забалансовому обязательству;

д) других статей баланса, остатки по каждой из которых составляют 5% (Пять процентов) и более от валюты баланса (стр. 1600 Бухгалтерского баланса), в т.ч. основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, сырье, материалы и др. ценности, затраты на незавершенное производство;

- расшифровки статей «Отчета о финансовых результатах»: выручки, себестоимости, управленческих и коммерческих расходов, процентов к получению/уплате, прочих доходов и расходов;

- налоговую декларацию по налогу на прибыль с отметкой инспекции ФНС России о принятии или уведомлении об электронной отправке документа;

- оборотно-сальдовые ведомости по счетам (по запросу ГАРАНТА);

- справку о сумме уплаченных ПРИНЦИПАЛОМ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последний квартал (по форме ГАРАНТА);

- справку о текущих обязательствах (по форме ГАРАНТА);

- документы, подтверждающие осуществление платежей по заработной плате и арендных платежей, если у ПРИНЦИПАЛА в аренде помещения, в т.ч. складские, необходимые для осуществления основной деятельности, либо иные документы, согласованные с ГАРАНТОМ) (по запросу ГАРАНТА);

- копии аудиторских заключений (по годовой отчетности, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ);

- справки об оборотах, картотеке №2, ссудной задолженности из обслуживающих банков.

Приложение 2

к Соглашению о выдаче гарантий

от «__» _____ 2024 г. № БГ110/24

ПЕРЕЧЕНЬ ФИНАНСОВЫХ / НЕФИНАНСОВЫХ УСЛОВИЙ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ БАНКОВСКОЙ ГАРАНТИИ

№ п/п	Наименование условия
РАЗДЕЛ I. Нефинансовые условия	
1	ПРИНЦИПАЛ обязуется:
1.1	До выдачи первой Гарантии предоставить ГАРАНТУ надлежащим образом заверенную копию договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, заключенного между Департамент городского имущества города Москвы (далее ДГИ г. Москвы), ПРИНЦИПАЛОМ, ООО "Рассвет" (ИНН 7727461014), ООО "Искра" (ИНН 7727453655) (далее «Договор»).
1.2	Не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты выдачи первой Гарантии заключить с ГАРАНТОМ договор последующего залога недвижимости (ипотеки) права аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:04:0003005:1010, общей площадью 44812 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 10, 19, 40 (далее «Земельный участок»), с расположенными на нем зданиями, принадлежащими ПРИНЦИПАЛУ на праве собственности на дату заключения договора залога недвижимости (ипотеки). Обязательство, указанное в настоящем пункте, считается выполненным с даты предоставления ГАРАНТУ выписки из ЕГРН с обременением на указанные объекты недвижимости в пользу ГАРАНТА и отсутствием обременений в пользу третьих лиц. Оценочная стоимость Земельного участка должна быть не менее 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100) рублей без учета НДС.
1.3	Начиная с «01» июня 2025 года и в течение срока действия настоящего Соглашения предоставлять ГАРАНТУ на ежегодной основе не позднее «01» июня отчет об оценке инвестиционной стоимости Земельного участка, подготовленного аккредитованным Независимым оценщиком и согласованного с ГАРАНТОМ. Предоставленный(-ые) ГАРАНТУ указанный(-ые) в настоящем пункте отчет(-ы) оценщика (-ов) должен (-ы) быть составлен (-ы) не ранее, чем за 35 (Тридцать пять) календарных дней до даты его (их) представления ГАРАНТУ. Оплата услуг Независимого оценщика производится ПРИНЦИПАЛОМ.
1.4	Предоставлять ГАРАНТУ заверенную ПРИНЦИПАЛОМ копию Формы отчетности о ходе реализации Договора в течении 5 (Пяти) календарных дней с момента предоставления оригинала Формы отчетности в ДГИ г. Москвы в сроки согласно Договора. Предоставлять ГАРАНТУ заверенную ПРИНЦИПАЛОМ копию Акта об исполнении обязательства по Договору в течении 5 (Пяти) календарных дней с даты получения подписанного оригинала Акта от ДГИ г.Москвы.
1.5	В срок не позднее 6 (Шести) месяцев с даты утверждения документации по планировке территории (далее «ДПТ»), включая проект планировки Территории, проект межевания Территории в рамках Договора, или в срок не позднее 18 (Восемнадцати) месяцев с даты подписания с ДГИ г. Москвы Договора предоставить ГАРАНТУ: 1) Перечень этапов с указанием максимальных сроков осуществления строительства, сроков ввода объектов жилой и нежилкой застройки в эксплуатацию, а также перечень объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, а также иных объектов, определенных ДПТ, подлежащих строительству (реконструкции) и сроков ввода их в эксплуатацию; 2) Перечень земельных участков в соответствии с проектом межевания Территории нежилкой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, в границах, предусмотренных Решением о комплексном развитии территории.
1.6	Уведомлять ГАРАНТА в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты заключения дополнительных соглашений о внесении изменений в Договор, с предоставлением заверенных ПРИНЦИПАЛОМ копий заключенных документов.
1.7	В случае вывода из залога Земельного участка в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с даты уведомления обеспечить залог равноценного обеспечения рыночной стоимостью не менее 1 000 000 000,000 (Один миллиард 00/100) рублей (без НДС), согласованного с ГАРАНТОМ.
1.8	Ежеквартально в сроки, указанные в Приложении 1 к настоящему Соглашению, предоставлять ГАРАНТУ отчет о ходе реализации Проекта (по форме отчетности о ходе реализации договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки). Проект: Проект по комплексному развитию территории нежилкой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, в границах, предусмотренных Решением о комплексном развитии территории.
1.9	В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления ГАРАНТА возместить расходы, понесенные ГАРАНТОМ в связи с перечислением денежных средств по Гарантии.



1.10	В случае межевания Земельного участка обеспечить сохранение в пределах каждого из образуемых земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, в соответствии с планом межевания, согласованным с ГАРАНТОМ, и в течении 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания обеспечить: - оформление права аренды на вновь образованные земельные участки; - передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу ГАРАНТА. Обязательство, указанное в настоящем пункте, считается выполненным с даты предоставления ГАРАНТУ выписок из ЕГРН в отношении вновь образованных земельных участков с обременением в пользу ГАРАНТА и отсутствием обременений в пользу третьих лиц.
1.11	Предварительно согласовывать с ГАРАНТОМ Снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке.

УСЛОВИЯ ВЫДАЧИ ГАРАНТИЙ
в рамках Соглашения о выдаче гарантий
от « » 2024 г. № БГ 110/24

ГАРАНТ	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»
ПРИНЦИПАЛ	Публичное акционерное общество «ЮЖНЫЙ РВЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН 1027700412970)
Соглашение	Соглашение о выдаче гарантий № БГ 110/24 от « » 2024г.
Лимит	552 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят два миллиона 00/100) рублей
ГАРАНТ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактически выданных Гарантий, в том числе учитывается наличие задолженности по уплате Суммы возмещения ПРИНЦИПАЛОМ (далее – Фактический уровень обязательств ПРИНЦИПАЛА). В случае снижения Лимита до Фактического уровня обязательств ПРИНЦИПАЛА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном настоящими Условиями, за исключением случаев, когда Лимит снижен по иным основаниям, предусмотренным Соглашением и настоящими Условиями.	
Период предоставления Гарантий	с « » 2024 г. до « » 2041 г. включительно
Срок действия каждой Гарантии	не более 60 (Шестидесять) месяцев
Бенефициары	указанные в Заявлениях
В обеспечение Основных обязательств	Обязательства ПРИНЦИПАЛА по уплате неустойки, начисленной по одному или совокупности не выполненным обязательствам по Договору о комплексном развитии территории не жилой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10,
Вознаграждение и иные платежи	
Вознаграждение	Размер Вознаграждения согласовывается между ГАРАНТОМ и ПРИНЦИПАЛОМ перед выдачей каждой гарантии
Расчет Вознаграждения и порядок его уплаты	Вознаграждение уплачивается ПРИНЦИПАЛОМ / списывается ГАРАНТОМ без дополнительного распоряжения ПРИНЦИПАЛА со Счета ПРИНЦИПАЛА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода, и в одну из следующих дат, в зависимости от того, какая из них наступит ранее: – в дату окончания Срока действия Гарантии; – в дату, указанную в уведомлении ГАРАНТА, направленном ПРИНЦИПАЛУ, с указанием суммы и срока уплаты Вознаграждения – в случае если Гарантия будет прекращена до окончания Срока действия Гарантии по основаниям, предусмотренным Применимым правом, а в случае если Сумма возмещения будет уплачена ГАРАНТОМ по Требованию, полученному ГАРАНТОМ после окончания Срока действия Гарантии, – в дату уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения. Под «процентным периодом» понимается календарный квартал. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем вступления Гарантии в силу, и заканчивается в дату окончания календарного квартала, в котором Гарантия вступила в силу. Последний процентный период заканчивается в дату истечения Срока действия Гарантии (включительно), а в случае если Гарантия будет прекращена до истечения указанного срока по основаниям, предусмотренным Применимым правом, – в дату такого прекращения действия Гарантии, а в случае если Сумма возмещения будет уплачена ГАРАНТОМ по Требованию, полученному ГАРАНТОМ после окончания Срока действия Гарантии, – в дату уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения (включительно). Начисление Вознаграждения производится со дня, следующего за днем вступления Гарантии в силу, до дня истечения Срока действия Гарантии (включительно), а в случае если Гарантия будет прекращена до истечения указанного срока по основаниям, предусмотренным Применимым правом, – в дату такого прекращения за фактический срок действия Гарантии, а в случае если Сумма возмещения будет уплачена ГАРАНТОМ по Требованию, полученному ГАРАНТОМ после окончания Срока действия Гарантии, – до дня уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения (включительно). Вознаграждение рассчитывается по формуле расчета простых процентов исходя из фактического количества календарных дней и продолжительности года, равной 365 или 366 дням соответственно. Если последний день Срока действия Гарантии приходится на Нерабочий день, Вознаграждение начисляется за период до ближайшего следующего за ним рабочего дня (включительно), а в случае если Сумма возмещения будет уплачена ГАРАНТОМ по Требованию, полученному ГАРАНТОМ после окончания Срока действия Гарантии, – до дня уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения (включительно). В случае если дата уплаты Вознаграждения за текущий процентный период приходится на Нерабочий день, уплате Вознаграждения за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.
Изменение ГАРАНТОМ Вознаграждения в одностороннем порядке	ГАРАНТ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер Вознаграждения. Предельное значение изменения Вознаграждения – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основание для изменения Вознаграждения: – в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ПРИНЦИПАЛОМ любого из обязательств (условий), предусмотренных п. 1.2-1.8, 1.10-1.11 приложения 2 к настоящему Соглашению, п. 4.3.4 настоящего Соглашения, а также наступления события, указанного в подпункте 24 п. 4.2.4 настоящего Соглашения; – в сторону уменьшения на 1 (Один) процентный пункт в случае исполнения ПРИНЦИПАЛОМ указанных обязательств. Об изменении Вознаграждения ГАРАНТ направляет ПРИНЦИПАЛУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение Вознаграждения применяется с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты отправки уведомления.
Проценты на Сумму возмещения (проценты)	
Размер процентов	1,5 (Одна целая пять десятых) x Ключевая ставка Банка России (переменная часть)



процентов годовых от суммы задолженности ПРИНЦИПАЛА перед ГАРАНТОМ по уплате Суммы возмещения.	
Начисление процентов производится со дня, следующего за днем выплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения, до дня полного возмещения ПРИНЦИПАЛОМ указанных денежных средств ГАРАНТУ включительно.	
Проценты на Сумму возмещения рассчитываются по формуле расчета простых процентов исходя из фактического количества календарных дней и продолжительности года, равной 365 или 366 дням соответственно.	
Проценты уплачиваются ПРИНЦИПАЛОМ / списываются ГАРАНТОМ без дополнительного распоряжения ПРИНЦИПАЛА со Счета ПРИНЦИПАЛА и дату каждого фактического возмещения и в день окончательной уплаты Суммы возмещения.	
Пересмотр Ключевой ставки Банка России осуществляется в дату опубликования соответствующей информации на официальном сайте Банка России и сети Интернет, новое значение применяется с даты вступления в силу измененной Ключевой ставки Банка России, указанной в соответствующем опубликованном Банком России сообщении.	
В случае если в период действия настоящего Соглашения законодательными и/или исполнительными органами власти, в том числе Банком России или иными полномочными лицами, страны (группы стран) валюты происхождения Кредита будут приняты законы и/или нормативные акты, отменяющие либо делающие невозможным установление размера Ключевой ставки Банка России, Стороны согласовали следующий порядок установления процентной ставки.	
В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты возникновения обстоятельств, описанных в данном пункте настоящего Соглашения, согласовать новое значение процентной ставки и/или процедуру перехода на новый (е) индикатор (ы) денежного рынка и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Соглашению (далее – Дополнительное соглашение о процентной ставке).	
На период с даты возникновения обстоятельств, описанных в настоящем разделе, до даты:	
– подписания Дополнительного соглашения о процентной ставке	
или	
– истечения 30-дневного (Тридцатидневного) срока, если в указанный срок не будет подписано Дополнительное соглашение о процентной ставке, для определения переменной части процентной ставки применяется последнее известное значение Ключевой ставки Банка России.	
По истечении 30-дневного (Тридцатидневного) срока для согласования нового значения процентной ставки и подписания Дополнительного соглашения с процентной ставке, если в указанный период не будут совершены соответствующие действия, переменная часть процентной ставки устанавливается в размере последнего известного значения Ключевой ставки Банка России, умноженного на коэффициент 1,5 (Одна целая пять десятых).	
Штрафная неустойка, штраф	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ПРИНЦИПАЛОМ любого платежа, предусмотренного Соглашением (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 % (Ноль целых три сотых процента) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ПРИНЦИПАЛА перед ГАРАНТОМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ПРИНЦИПАЛА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств, но не более 50 000,00 (Пятьдесят тысяч 00/100) рублей.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ГАРАНТА, штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ПРИНЦИПАЛОМ при предъявлении ему ГАРАНТОМ соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании.	
ГАРАНТ может в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ПРИНЦИПАЛУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ПРИНЦИПАЛУ за несвоевременное осуществление платежей по Соглашению, и/или штрафа.	
Иные условия	
Валюта погашения задолженности	Погашение задолженности по Соглашению осуществляется ПРИНЦИПАЛОМ в российских рублях. В случае погашения задолженности путем списания ГАРАНТОМ с расчетных счетов ПРИНЦИПАЛА, открытых у ГАРАНТА денежных средств в валюте, отличной от валюты Гарантии, списание осуществляется по курсу, установленному ГАРАНТОМ на дату совершения операции. Указанное списание осуществляется при недостаточности денежных средств в российских рублях на расчетных счетах ПРИНЦИПАЛА, открытых у ГАРАНТА.
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ПРИНЦИПАЛА по Соглашению перед ГАРАНТОМ производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ГАРАНТА по взысканию задолженности по Соглашению; – во вторую очередь – просроченное Вознаграждение; – в третью очередь – Вознаграждение; – в четвертую очередь – проценты на Сумму возмещения, в соответствии с условиями Соглашения; – в пятую очередь – Сумма возмещения; – в шестую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ГАРАНТОМ в одностороннем порядке.

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

9. Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) к №0954019/21 от «03» февраля 2023 года, заключенное с ПАО МКБ «15» июля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1. В соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 7.6 Договора Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор:

1.1. Изложить пункт 1.1 Договора в следующей редакции:

«1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21 с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июля 2024г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между



ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

В тексте Договора основного обязательства 1 под термином «Проект» понимается - комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.

Лимит выдачи (далее – Лимит)		6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1.		
В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита.		
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА.		
В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1		
Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.		
Периоды установления Лимита		Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1		0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.		2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, но не ранее 01.09.2024г., до даты окончания срока действия Лимита		6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды		
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту	
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА	
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.	
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно	
Период выбора Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)	
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита	
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восемьдесят) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.	
Комиссионное вознаграждение		
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1	
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)	



Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 1.

Под «периодом начисления» понимается календарный месяц.

Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.

Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита.

Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, и случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов).

Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.

Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023 – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксирующей Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксирующей процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости, реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов – уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: – реквизиты Договора основного обязательства 1; – сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; – планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): – ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; – на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита.
---	--



	В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее – ежемесячно в последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов Расчет процентов ежемесячный. 3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день. В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем: – если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период; – если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка. В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке: – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов; – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.	
Изменение	процентной Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, по инициативе



ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки и: фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке.	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условия настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) пп.2.12, 2.14-2.20, 2.22-2.25, 2.30- 2.34, 2.37-2.41, 2.43-2.49, 2.51 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ	



отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1 и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

И по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 с учетом дополнительного соглашения от «28» января 2022г., дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июня 2024г. (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит (ы)) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	Цель 1: – Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИнБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017 участвующего в реализации Проекта. – Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО «МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО» ИНН 7712019406 в банке МИнБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО «МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО» ИНН 7712019406), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО «МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО» ИНН 7712019406 и ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО «МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО» ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: – Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РИС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочих расходы до получения РИС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: – Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(е) участок(ки), участвующие в Проекте); – Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка, привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 772302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН



	7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М. Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И. Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляются в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Коммисионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты подлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: – погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или



	- погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объект недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее - Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 2; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее - Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышется на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышется на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: - в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период	



переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки и: фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условия настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором было выявлено нарушение. 3) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а) (условий), предусмотренных • пп. р) – ш) п.4.2 Договора основного обязательства 2; • пп. 2.12-2.15, 2.20, 2.22-2.24, 2.26 - 2.28, 2.30, 2.32-2.35, 2.37-2.43, 2.45 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. Новое значение процентной ставки применяется с даты указанной в уведомлении (извещении). В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или	



штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

10. Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) №095403/21 от «31» мая 2022 года, заключенное с ПАО МКБ «15» июля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 7.6. Договора Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения и дополнения в Договор:

1.1. Изложить пункт 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21 с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июня 2024г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

В тексте Договора основного обязательства 1 под термином «Проект» понимается - комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.

Лимит выдачи (далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит (ы)) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1.	
В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита.	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного для месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА.	
В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1	
Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, но не ранее	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)



01.09.2024г., до даты окончания срока действия Лимита	
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической осудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восемьдесят) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом, предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023 - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного



		обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших с счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее - Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 1; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается, согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): - ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; - на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части, соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее - Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
		Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)		10,05 (Десять целых пять сотых) - на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того,



	какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно в последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов Расчет процентов ежемесячный. 3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день. В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное или частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем: – если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период; – если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности. В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка. В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке: – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов; – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение не Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорциональное уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки не условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения



ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) пп.2.12, 2.14-2.20, 2.22-2.25, 2.30- 2.34, 2.37-2.41, 2.43-2.49 2.51 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушение условия было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.	
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взыскание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании.	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты;



	– в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке и по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 с учетом дополнительного соглашения от «28» января 2022г., дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июня 2024г. (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:
Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИнБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017 участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИнБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РИС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РИС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(ые) участок(ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка, привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М. Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И. Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляются в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилкой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к



	Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023 - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышении фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения.



	Сообщение о досрочном погашении должно содержать: – реквизиты Договора основного обязательства 2; – сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; – планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (исключительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправки уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору



	основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором было выявлено нарушение. 3) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а) (условий), предусмотренных • пп. р) – ш) п.4.2 Договора основного обязательства 2; • пп. 2.12-2.15, 2.20, 2.22-2.24, 2.26 - 2.28, 2.30, 2.32-2.35, 2.37-2.43, 2.45 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. Новое значение процентной ставки применяется с даты указанной в уведомлении (извещении). В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	Штрафные неустойки (штрафы) 0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в и.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубль (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубль. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты;



– в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка.
Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договора основного обязательства-1 и Договора основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.»

1.2. Изложить пункт 1.3 Договора в следующей редакции:

«1.3. Общая оценочная стоимость Предметов залога составляет 9 882 367 283,00 (Девять миллиардов восемьсот восемьдесят два миллиона триста шестьдесят семь тысяч двести восемьдесят три 00/100) рубля (без учета НДС).

Общая залоговая стоимость Предметов залога составляет 6 917 657 098,10 (Шесть миллиардов девятьсот семнадцать миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот восемь 10/100) рублей (без учета НДС).

Из общей оценочной стоимости и общей залоговой стоимости Предметов залога оценочная и залоговая стоимость каждого Предмета залога составила:

а) оценка Предмета залога-1 определена по соглашению Сторон и составляет 235 054 813,00 (Двести тридцать пять миллионов пятьдесят четыре тысячи восемьсот тринадцать 00/100) рублей (без учета НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога-1 определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 164 538 369,10 (Сто шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот пять 10/100) рублей (без учета НДС).

б) оценка Предмета залога-2 определена по соглашению Сторон и составляет 3 006 930 136,00 (Три миллиарда шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч сто тридцать шесть 00/100) рублей (без учета НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога-2 определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 2 104 851 095,20 (Два миллиарда сто четыре миллиона восемьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот пять 20/100) рублей (без учета НДС).

в) оценка Предмета залога-3 определена по соглашению Сторон и составляет 6 640 382 334,00,00 (Шесть миллиардов шестьсот сорок миллионов триста восемьдесят две тысячи триста тридцать четыре 00/100) рубля (без учета НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога-3 определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 4 648 267 633,80 (Четыре миллиарда шестьсот сорок восемь миллионов двести шестьдесят семь тысяч шестьсот тридцать три 80/100) рубля (без учета НДС).»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

11. Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) №0954001/21 от «26» сентября 2023 года, заключенное с ПАО МКБ «15» июля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1. В соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 7.6 Договора Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор:

1.1. Изложить пункт 1.1 Договора в следующей редакции:

«1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21 с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июня 2024 г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

В тексте Договора основного обязательства 1 под термином «Проект» понимается – комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилкой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.

Лимит выдачи (далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1.	
В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита.	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА.	
В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1	
Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, но не ранее 01.09.2024г., до	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)



даты окончания срока действия Лимита	
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024 г. включительно
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восемьдесят) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, на заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023 - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1.



	С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объект недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов – уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: – реквизиты Договора основного обязательства 1; – сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; – планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): – ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; – на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	Процентная ставка за пользование Кредитом (ами) 10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств



		предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
		Порядок расчета и уплаты процентов
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку:		
1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно 1 последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц.		
2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов		
Расчет процентов ежемесячный.		
3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, 1 в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то 1 в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту.		
Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов		
Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно.		
Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).		
В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.		
В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем:		
– если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту 1 в указанный процентный период;		
– если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, 1 процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности		
В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка.		
В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке:		
– если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, 1 и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменений, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов;		
– если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.		
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки и фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением	минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом:	
1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1.		
В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств.		
Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).		
Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств		



	предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) пп.2.12, 2.14-2.20, 2.22-2.25, 2.30- 2.34, 2.37-2.41, 2.43-2.49, 2.51 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1 и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубль (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубль. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

и по Кредитному договору от «16» декабря 2021 г. № 0954/21 с учетом дополнительного соглашения от «28» января 2022г., дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г.,



дополнительного соглашения от «07» июня 2024г. (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.	2 550 000 000,00 (два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИнБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017 участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИнБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАС «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РПС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РПС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,76 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки), участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт. привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 и ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С. Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 и ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляется в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) пежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: - предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; - предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; - на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; - на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2;



б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.	
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, и случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 2 к Договору основного обязательства 2; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 2; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению;



	– планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	Процентная ставка за пользование Кредитом (ами) 10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
	Порядок расчета и уплаты процентов Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, и в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки и фиксации в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. Минимальный уровень процентной ставки – 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения



	ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором было выявлено нарушение. 3) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а) (условий), предусмотренных • пп. р) – ш) п.4.2 Договора основного обязательства 2; • пп. 2.12-2.15, 2.20, 2.22-2.24, 2.26 - 2.28, 2.30, 2.32-2.35, 2.37-2.43, 2.45 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. Новое значение процентной ставки применяется с даты указанной в уведомлении (извещении). В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2 и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты;



	– в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке
--	--

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства».

1.2. Изложить пункт 1.3 Договора в следующей редакции:

«1.3. Оценка Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 396 608 964,00 (Триста девяносто шесть миллионов шестьсот восемь тысяч девятьсот шестьдесят четыре 00/100) рубля (НДС не облагается).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) %.

Залоговая стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 277 626 274,80 (Двести семьдесят семь миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч двести семьдесят четыре 80/100) рубля. (НДС не облагается).».

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

12. Дополнительное соглашение к договору залога недвижимости (ипотеки) №0954002 /21 от «26» сентября 2023 года, заключенное с ПАО МКБ «15» июля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1.В соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 7.6 Договора Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор:

1.1. Изложить пункт 1.1 Договора в следующей редакции:

«1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее – ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21, с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июня 2024 г. (далее – Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

В тексте Договора основного обязательства 1 под термином «Проект» понимается - комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.

Лимит выдачи (далее – Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит (ы)) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1.	
В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита.	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА.	
В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1	
Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, но не ранее 01.09.2024г., до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1



	удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства 1 погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восьмидесяти) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства 1
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 1. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 1 по 01.06.2023г. – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 1. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 1 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 1, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 2 к Договору основного обязательства 1; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за



		счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших с счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее - Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 1 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: - реквизиты Договора основного обязательства 1; - сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; - планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое и перечисленных условий): - ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; - на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части, соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее - Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществлять расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
		Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)		10,05 (Десять целых пять сотых) - на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
		Порядок расчета и уплаты процентов
		Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно 1 последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором



осуществляется начисление процентов

Расчет процентов ежемесячный.

3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту.

Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно.

Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.

В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем:

– если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период;

– если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности. В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка.

В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке:

– если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов;

– если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.

Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон

Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправки уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки и: фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России.

В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.

Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условия настоящего пункта.

Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта.

Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом:

1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1.

В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств.

Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).

Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА.

2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) пп.2.12, 2.14-2.20, 2.22-2.25, 2.30- 2.34, 2.37-2.41, 2.43-2.49, 2.51 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1;

– в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств.

Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).

Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены.



	3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
--	---

Штрафные неустойки (штрафы)

Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.

Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании.
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1, и/или штрафа.

Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубль (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубль. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

И по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 с учетом дополнительного соглашения от «28» января 2022г., дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июня 2024 г. (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит (ы)) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2.	
В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита.	
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА.	
В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях



«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.		2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ях) установленного Лимита в соответствующие периоды		
Цель Кредита (ов)	Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИНБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИНБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИНБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) , и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАО «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИНБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406)Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РИС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочие расходы до получения РИС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретение движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки) , участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт. привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляется в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.	
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА	
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.	
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно	
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)	
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.	
Комиссионное вознаграждение		
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного	



	обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г. С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется. С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается в ближайшую дату уплаты процентов. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, и случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023г. - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не изымается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2; - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; - и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); - и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); - и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: -- реквизиты Договора основного обязательства 2; -- сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; -- планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита



рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.	
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, и в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, по инициативе ДОЛЖНИКА, исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки и одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправки уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки и фиксации в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением на минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2;



	– в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором было выявлено нарушение. 3) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а) (условий), предусмотренных • пп. р) – ш) п.4.2 Договора основного обязательства 2; • пп. 2.12-2.15, 2.20, 2.22-2.24, 2.26 - 2.28, 2.30, 2.32-2.35, 2.37-2.43, 2.45 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. Новое значение процентной ставки применяется с даты указанной в уведомлении (извещении). В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам) задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.

1.2. Изложить пункт 1.3 Договора в следующей редакции:

«1.3. Оценка Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 46 340 626,00 (Сорок шесть миллионов триста сорок тысяч шестьсот двадцать шесть 00/100) рублей (без учета НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога составляет 32 438 438,20 (Тридцать два миллиона четыреста тридцать восемь тысяч четыреста тридцать восемь 20/100) рублей (без учета НДС).»

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).



13. Договор залога недвижимости (ипотеки) №0692018 /21, заключённый с ПАО МКБ «15» июля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п.1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее - ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0692/21 с учетом дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «21» марта 2023г., дополнительного соглашения от «17» июля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июня 2024г., (далее - Договор основного обязательства 1), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

В тексте Договора основного обязательства 1 под термином «Проект» понимается - комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилкой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее - «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.

Лимит выдачи (далее - Лимит)	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее - Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 1. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 1, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 1, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 1 Лимит, для целей пункта «Условия предоставления кредитов» не снижается на сумму капитализации процентов.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
С даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты, предшествующей дате выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1	0,00 (Ноль 00/100) рублей
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до даты, предшествующей дате выполнения условий, указанных в п.2.12-2.13 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1.	2 000 000 000,00 (Два миллиарда 00/100)
С даты выполнения всех обязательств, предусмотренных условиями п.2.1-2.13, 2.29 Приложения 1 к Договору основного обязательства 1, но не ранее 01.09.2024г., до даты окончания срока действия Лимита	6 450 000 000,00 (Шесть миллиардов четыреста пятьдесят миллионов 00/100)
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ах) установленного Лимита в соответствующие периоды	
Цель Кредита (ов)	На цели, предусмотренные Уставом ДОЛЖНИКА (в том числе предоставление займов ООО «ЮП-2» (ИНН 9723103371)), для дальнейшего рефинансирования в проектное финансирование, в рамках ранее понесенных затрат по Проекту
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее - Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: - предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; - предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; - исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11-2.13, 2.26, 2.29, 2.30 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1 (в соответствии с Периодами установления Лимита); - на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; - на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 1; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее - Срок Лимита)	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» февраля 2028 г. включительно
Период Кредита (ов) - срок, в течение которого	С даты заключения Договора основного обязательства 1 до «16» декабря 2024г. (включительно)



ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита
График погашения Кредита (ов)	Единовременно не позднее дня окончания срока Лимита. В течение срока действия Договора основного обязательства I погашение производится ДОЛЖНИКОМ в размере 80% (Восьмидесяти) процентов от поступлений, полученных ДОЛЖНИКОМ от реализации площадей Объекта(-ов), введенных в эксплуатацию по Проекту, не заложенных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы Кредита. Комиссия за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере, указанном в Договоре основного обязательства I
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом, предусмотренную Договором основного обязательства I. Под «периодом начисления» понимается календарный месяц. Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется с даты надлежащего выполнения каждого из обязательств, предусмотренных п.2.1-2.11 Приложения I к Договору основного обязательства I. Первый период начисления начинается со дня образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита. Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов). Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы в соответствующем Периоде установления Лимита.	
Комиссия за досрочное погашение Кредита	С даты заключения Договора основного обязательства I по 01.06.2023 – 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства I. С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства I. С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства I. С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства I. С 01.01.2026 по 31.12.2026 – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства I. С 01.01.2027 по 31.12.2027 – 1,65 (Одна целая шестьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства I. С 01.01.2028 и далее – 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства I. Для целей настоящего пункта сумма капитализированных процентов входит в сумму основной задолженности по Кредиту. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения. Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части. Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае: - погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства I активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства I, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства I; и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКА в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений; и/или - погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших со счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект)); и/или - повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства I (только в случае выбора фиксированной процентной ставки); и/или - погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости, реализуемых в рамках Проекта. Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение. Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за



	5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения. Сообщение о досрочном погашении должно содержать: – реквизиты Договора основного обязательства 1; – сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению; – планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части. После получения сообщения о досрочном погашении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ сообщение с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, которая определяется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно. Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита считается согласованным Сторонами, если (любое из перечисленных условий): – ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ получено от ДОЛЖНИКА сообщение, содержащее информацию о его согласии с размером Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ; – на Счет ДОЛЖНИКА поступила сумма денежных средств для досрочного погашения Кредита полностью или его части, соответствующая сумме, заявленной ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, и такое погашение было осуществлено после получения ДОЛЖНИКОМ сообщения с информацией о размере Комиссии за досрочное погашение Кредита, предложенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, при этом суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в счет досрочного погашения, достаточно в том числе для уплаты Комиссии за досрочное погашение Кредита. В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части в размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий. Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой и ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита. Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита. Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита, рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)	
Процентная ставка за пользование Кредитами (% годовых)	10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 1 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 1 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.36 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее);
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА согласно следующему порядку: 1) часть процентов в размере 2/5 Ключевой ставки уплачивается в дату выдачи каждого Кредита за первый процентный период, далее - ежемесячно в последний рабочий день соответствующего процентного периода. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. 2) оставшаяся часть процентов за соответствующий период начисления процентов капитализируется. Под «капитализацией» процентов понимается присоединение начисленных процентов к сумме фактической ссудной задолженности по Кредиту (-ам) на дату капитализации процентов. Капитализация осуществляется в дату, следующую за датой истечения соответствующего процентного периода (ежемесячно). Проценты начисляются ежедневно на остаток ссудной задолженности по Кредиту (-ам), установленный на начало календарного дня, в котором осуществляется начисление процентов. Расчет процентов ежемесячный. 3) в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов. Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 1 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	



В случае если в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, ДОЛЖНИКОМ произведено полное либо частичное погашение Кредита, Стороны договорились о нижеследующем: – если осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период; – если осуществлено полное досрочное погашение Кредита, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, начисленными на фактический остаток ссудной задолженности по Кредиту в указанный процентный период, возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения Кредита в полном объеме при условии отсутствия иной задолженности по Договору основного обязательства 1. При наличии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 разница засчитывается в счет такой задолженности. В случае образования остатка после погашения указанной задолженности и при отсутствии иной задолженности по Договору основного обязательства 1 остаток возвращается на Счет ДОЛЖНИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты образования остатка. В случае изменения (пересмотра) ставки ключевой ставки Банка России в течение процентного периода, за который ДОЛЖНИКОМ осуществлена уплата процентов, сумма процентов подлежит пересчету и уплате в следующем порядке: – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону увеличения, то сумма разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения, уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в ближайшую дату уплаты процентов; – если изменение суммы процентов осуществляется в сторону уменьшения, то следующий платеж по уплате процентов уменьшается на сумму разницы между процентами, уплаченными за указанный процентный период, и процентами, подлежащими уплате в указанный процентный период, с учетом их изменения.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться к ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ с вопросом о пересмотре процентной ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением, минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) пп.2.12, 2.14-2.20, 2.22-2.25, 2.30- 2.34, 2.37-2.41, 2.43-2.49, 2.51 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки применяется с даты, указанной в уведомлении. Повышенная ставка за невыполнение настоящего условия снижается на 1 пункт с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором условия настоящего пункта были выполнены. 3) на 1 процентный пункт в сторону увеличения в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.27, п.2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.2.27, 2.28 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 1, применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления (извещения), в котором было выявлено нарушение.
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств



ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 1 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)		ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ	
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)		5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей. Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.	
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.18, 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1		0,03% (Ноль целых три сотых) процента от суммы ссудной задолженности по Договору основного обязательства 1 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.	
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.21 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 1		0,2 (Ноль целых два десятых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 1 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.	
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 1, и/или штрафа.			
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли (далее – Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 1 (далее – Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 1 понимается ссудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ		
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 1 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 1; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке		

и по Кредитному договору от «16» декабря 2021г. № 0954/21 с учетом дополнительного соглашения от «28» января 2022г., дополнительного соглашения от «30» мая 2022г., дополнительного соглашения от «07» октября 2022г., дополнительного соглашения от «14» февраля 2023г., дополнительного соглашения от «26» сентября 2023г., дополнительного соглашения от «27» декабря 2023г., дополнительного соглашения от «07» июня 2024г. (далее – Договор основного обязательства 2), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

Лимит выдачи (далее – Лимит)	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставляет денежные средства (далее – Кредит [ы]) в пределах Лимита в порядке и на условиях, предусмотренных Договором основного обязательства 2. В случае снижения (восстановления) Лимита по основаниям, предусмотренным Договором основного обязательства 2, под пределами Лимита понимается денежная сумма, которая может быть предоставлена ДОЛЖНИКУ с учетом снижения (восстановления) Лимита. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по окончании любого календарного дня месяца вправе снизить Лимит до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА. В случае снижения Лимита до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном Договором основного обязательства 2, за исключением случаев, когда Лимит снижен по основаниям, предусмотренным в п. 4.2 Договора основного обязательства 2.	
Периоды установления Лимита	Сумма (ы) установленного Лимита, в рублях
«16» декабря 2021 г. - «16» декабря 2026 г.	2 550 000 000,00 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов 00/100) рублей
Если в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ снизил (восстановил) Лимит (за исключением случаев снижения Лимита в конце календарного дня и его восстановления на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором снижен Лимит) до уровня фактической ссудной задолженности ДОЛЖНИКА, то ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ извещение, содержащее сведения о сумме (ях) установленного Лимита в соответствующие периоды	



Цель Кредита (ов)	
Цель 1: - Полное досрочное погашение кредитного договора № 378-КЛВ/17 ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в банке МИнБанк (ПАО) с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта. - Досрочное погашение части кредитного договора № 377-КЛВ-17 ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в банке МИнБанк (ПАО) (в том числе путем предоставления займа АО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406), и/или оплата по договору купли-продажи (земельного участка кадастровый № 77:04:0003005:12), и/или погашение части кредита ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406 в ПАС «Московский Кредитный Банк», (с целью снятия обременения МИнБанк (ПАО) с земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, участвующего в реализации Проекта и расторжения договора поручительства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по кредитному договору ПАО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО" ИНН 7712019406) Кредиты на указанную Цель 1 предоставляются в размере до 1 025 000 000,00 (Один миллиард двадцать пять миллионов 00/100) рублей. Цель 2: Финансирование предпроектных затрат (до получения разрешения на строительство (далее – РНС)) по Проекту, в рамках утвержденной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и ДОЛЖНИКОМ модели (в том числе на оплату аренды ЗУ, изменение ВРИ, и прочих расходы до получения РНС). Кредиты на указанную Цель 2 предоставляются в размере до 802 605 877,70 (Восемьсот два миллиона шестьсот пять тысяч восемьсот семьдесят семь 70/100) рублей. Цель 3: - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, полученного на цели приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869), либо приобретения движимого/недвижимого имущества ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 и/или приобретение 100% долей ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869 (с целью приобретения движимого/недвижимого имущества компаний, которым принадлежат права на земельный(-е) участок(-ки) участвующие в Проекте); - Рефинансирование ранее понесенных затрат (в том числе погашение займа, либо погашение кредитов банка, привлеченных для целей приобретения акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И. и увеличения доли владения в Проекте), либо на приобретение акций (Обыкновенные акции именные в количестве 3 022 913 шт., привилегированные именные акции типа А в количестве 465 083 шт.) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у ООО «КСК Лтд» ИНН 7723012890, ООО «ТОРГРЕЧТРАНС» ИНН 7702845869, Андронов Ю.И., Кабанов А.С., Комиссаров Л.А., Пестрецов С.М., Сушинский П.И., и/или по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на приобретение акций (Обыкновенные акции именные, привилегированные именные акции типа А) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН 7723302535 у третьих лиц (с целью приобретения акций Должника, для увеличения доли в Проекте) (далее – Цель 3). Кредиты на указанную Цель 3 предоставляются в размере до 722 394 122,30 (Семьсот двадцать два миллиона триста девяносто четыре тысячи сто двадцать два 30/100) рублей. Под «Проектом» в рамках Договора основного обязательства 2 понимается комплекс мероприятий по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10 (далее – «Территория»), в границах, предусмотренных Решением о КРТ.	
Счет предоставления Кредита (ов)	Расчетный счет ДОЛЖНИКА, открытый у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – Счет ДОЛЖНИКА) по письменному заявлению ДОЛЖНИКА
Условия предоставления Кредитов	Кредит (ы) предоставляется (ются) при соблюдении следующих условий: – предоставление ДОЛЖНИКОМ документов, необходимых для получения Кредита, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – уплата ДОЛЖНИКОМ комиссии за резервирование; – предоставление обеспечения в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2, удовлетворяющего требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ; – исполнение обязательств, предусмотренных пп.2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – на дату выдачи Кредитов не превышен Лимит; – на дату поступления соответствующего заявления ДОЛЖНИКА не выявлен любой из нижеперечисленных фактов: а) наступление любого из событий, на основании которого (ых) у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает право на досрочное истребование Кредита в соответствии с условиями Договора основного обязательства 2; б) неисполнение ДОЛЖНИКОМ любых обязательств перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по иным договорам, заключенным между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.
Срок действия Лимита (далее – Срок Лимита)	с даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026г. включительно
Период выборки Кредита (ов) – срок, в течение которого ДОЛЖНИК имеет право на получение Кредита (ов)	С даты заключения Договора основного обязательства 2 до «16» декабря 2026 г. (включительно)
Дата возврата Кредита (ов)	Не позднее дня окончания срока Лимита.
Комиссионное вознаграждение	
Комиссия за резервирование денежных средств	0,47% от суммы Кредита. Комиссии за резервирование денежных средств уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА в дату выдачи соответствующего Кредита в размере указанном в Договоре основного обязательства 2.
Комиссия за неиспользованный Лимит (% годовых)	0,5 (Ноль целых пять десятых)
Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается ДОЛЖНИКОМ / списывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения	



ДОЛЖНИКА со Счета ДОЛЖНИКА за соответствующий период начисления в ближайшую дату уплаты процентов за пользование Кредитом предусмотренную Договором основного обязательства 2.

Под «периодом начисления» понимается календарный месяц.

Первый период начисления начинается со дня, следующего за днем образования разницы между суммой Лимита и суммой фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств (Кредитов) (далее – Сумма разницы), и в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается: либо в дату окончания календарного месяца, в котором образовалась Сумма разницы, либо в дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств стала равна сумме Лимита.

Оплата Комиссии за неиспользованный Лимит за первый период начисления – не позднее 14.01.2022 г.

С «01» января 2022г. до даты надлежащего выполнения ДОЛЖНИКОМ каждого из обязательств, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 Комиссия за неиспользованный Лимит не начисляется.

С даты, следующей за датой исполнения условий, предусмотренных пп. 2.1-2.11, 2.25, 2.26 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, начисление Комиссии за неиспользованный возобновляется, Комиссия за неиспользованный Лимит уплачивается 1 ближайшую дату уплаты процентов.

Последний период начисления в зависимости от того, какая из дат наступит ранее, заканчивается либо в Дату возврата Кредита (включительно), либо 1 дату, когда сумма фактически предоставленных ДОЛЖНИКУ денежных средств равна сумме Лимита, либо в дату досрочного погашения Кредита, 1 случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, либо в дату окончания Периода выборки Кредита (ов) – срока, в течение которого ДОЛЖНИК приобретает право на получение и использование Кредита (ов).

Комиссия за неиспользованный Лимит начисляется на Сумму разницы на конец календарного дня за каждый день наличия такой разницы.

Комиссия за досрочное погашение Кредита

С даты заключения Договора основного обязательства 2 по 01.06.2023 - 5 (Пять) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2.

С 02.06.2023 по 31.12.2023 – 4 (Четыре) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2.

С 01.01.2024 по 31.12.2024 – 3,5 (Три целых пять десятых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2.

С 01.01.2025 по 31.12.2025 – 2,75 (Два целых семьдесят пять сотых) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2.

С 01.01.2026 и далее – 2,0 (Два) % от суммы погашаемой задолженности по Договору основного обязательства 2.

Размер Комиссии за досрочное погашение Кредита определяется исходя из значений и периодов, приведенных выше, при этом определяется по состоянию на дату досрочного погашения.

Комиссия за досрочное погашение Кредита должна быть уплачена в дату досрочного погашения Кредита или его части.

Комиссия за досрочное погашение не взимается в случае:

- погашения задолженности за счет рефинансирования Кредита за счет кредитных средств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

и/или

- погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи, по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, части заложенных в обеспечение исполнения обязательств по Договору основного обязательства 2 активов: акции ДОЛЖНИКА, права на земельные участки, указанные в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, указанных в Приложении 3 к Договору основного обязательства 2;

и/или

- погашения задолженности за счет поступления денежных средств ДОЛЖНИКУ в виде возмещаемого НДС и/или за счет страховых возмещений;

и/или

- погашения задолженности за счет денежных средств на Залоговом счете ДОЛЖНИКА, открытом в, поступивших с счетов эскроу, открытых по Проекту (под проектом понимается реализация ДОЛЖНИКОМ Проекта застройки территории по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд 1-5 очереди строительства (далее- Проект));

и/или

- повышения фиксированной Базовой процентной ставки более чем на 50 (Пятьдесят) процентов от размера процентной ставки первоначально установленного Договором основного обязательства 2 (только в случае выбора фиксированной процентной ставки);

и/или

- погашения задолженности за счет поступления денежных средств от продажи готовых объектов недвижимости реализуемых в рамках Проекта.

Досрочное погашение процентов - уведомительный порядок без взимания комиссии за досрочное погашение.

Сообщение о досрочном погашении должно быть направлено ДОЛЖНИКОМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного погашения.

Сообщение о досрочном погашении должно содержать:

– реквизиты Договора основного обязательства 2;

– сумму Кредита либо его части, планируемой к досрочному погашению;

– планируемую дату досрочного погашения Кредита или его части.

В случае если денежных средств, поступивших на Счет ДОЛЖНИКА, недостаточно для погашения Кредита или его части 1 размере, заявленном ДОЛЖНИКОМ в сообщении о досрочном погашении, Стороны согласовали следующий порядок действий.

Стороны признают, что ДОЛЖНИК, при таких обстоятельствах, считается изменившим в одностороннем порядке заявленный размер досрочного погашения Кредита или его части (далее – Измененный размер досрочного погашения Кредита), который в таком случае равен разнице между фактически поступившей на Счет ДОЛЖНИКА денежной суммой 1 ранее согласованной Сторонами Комиссией за досрочное погашение Кредита.

Для целей погашения части Кредита ДОЛЖНИК предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право самостоятельно осуществить расчет Комиссии за досрочное погашение Кредита, исходя из Измененного размера досрочного погашения Кредита.

Досрочное погашение Кредита не осуществляется, если денежных средств на Счете ДОЛЖНИКА недостаточно для погашения Измененного размера досрочного погашения Кредита и Комиссии за досрочное погашение Кредита рассчитанной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

Процентная ставка за пользование Кредитом (ами)

Процентная ставка за пользование 10,05 (Десять целых пять сотых) – на период с даты заключения Договора основного обязательства 2 до даты неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.8 или п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного



Кредитами (% годовых)	обязательства 2; Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента на период с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.8 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее); Установленная Договором основного обязательства 2 процентная ставка (без учета ее увеличения на основании иных положений Договора) повышается на 0,7 (Ноль целых семь десятых) процента на период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором зафиксировано неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ зафиксировано исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п. 2.31 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2, либо до даты полного погашения задолженности по Кредитам (в зависимости от того, какая из дат наступит ранее).
Порядок расчета и уплаты процентов	
Проценты уплачиваются ДОЛЖНИКОМ / списываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ без дополнительного распоряжения ДОЛЖНИКА со Счет ДОЛЖНИКА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода и в Дату возврата Кредита, в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, и в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Под «процентным периодом» понимается календарный месяц. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в дату окончания календарного месяца, в котором выдан Кредит. Последний процентный период заканчивается в дату возврата Кредита (включительно), в случае если возврат Кредита в полном объеме будет осуществлен досрочно, то в дату досрочного погашения Кредита, в случае если возврат Кредита будет осуществлен позже Даты возврата Кредита, то в дату фактического полного погашения задолженности по Кредиту. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности по Кредиту, установленный на начало дня, в который осуществляется начисление процентов Указанное начисление процентов производится исходя из фактического количества дней пользования Кредитом и распространяется на период с даты следующей за датой предоставления Кредита, по дату погашения задолженности по Кредиту в полном объеме включительно. Все суммы, причитающиеся ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по Договору основного обязательства 2 в качестве процентов, рассчитываются по формуле расчета простых процентов за действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно). В случае если дата уплаты процентов за текущий процентный период приходится на нерабочий день, уплата процентов за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.	
Изменение процентной ставки за пользование Кредитом по соглашению Сторон	Процентная ставка за пользование Кредитом может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки, с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправки уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу. ДОЛЖНИК имеет право обратиться в ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ с вопросом о пересмотре процентной ставки и фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения официального запроса принимает решение на Коллегиальном органе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможности пересмотра ставки из фиксированной в плавающую, привязанную к уровню Ключевой ставки Банка России. В случае принятия Банком России решения по уменьшению Ключевой ставки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в одностороннем порядке производит уменьшение размера фиксированной процентной ставки, пропорционально уменьшению Ключевой ставки с уведомлением об этом ДОЛЖНИКА без оформления этого изменения дополнительным соглашением минимальный уровень процентной ставки - 10,05 (Десять целых пять сотых) % годовых.
Изменение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ процентной ставки за пользование Кредитом в одностороннем порядке	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить размер процентной ставки на условиях настоящего пункта. Предельное значение изменения процентной ставки за пользование Кредитом – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основания для изменения процентной ставки за пользование Кредитом: 1) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств (а), предусмотренных (ого) п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств, предусмотренных п.1.1-1.2 раздела «Финансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется на период с первого числа календарного квартала, следующего за кварталом, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено нарушение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА, до последнего числа календарного квартала, в котором ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ было выявлено исполнение указанных в настоящем пункте обязательств ДОЛЖНИКА. 2) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а), предусмотренных (ого) п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2; – в сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение процентной ставки при неисполнении/ненадлежащем исполнении ДОЛЖНИКОМ обязательств



предусмотренных п.2.18 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2 применяется с первого числа месяца, следующего за месяцем в котором было выявлено нарушение. 3) в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ обязательств (а) (условий), предусмотренных • пп. р) – ш) п.4.2 Договора основного обязательства 2; • пп. 2.12-2.15, 2.20, 2.22-2.24, 2.26 - 2.28, 2.30, 2.32-2.35, 2.37-2.43, 2.45 раздела «Нефинансовые условия» приложения 1 к Договору основного обязательства 2. Новое значение процентной ставки применяется с даты указанной в уведомлении (извещении). В сторону уменьшения в случае исполнения ДОЛЖНИКОМ указанных обязательств, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором нарушенное условие было выполнено. Об изменении процентной ставки за пользование Кредитом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ДОЛЖНИКУ соответствующее уведомление (извещение).	
Штрафные неустойки (штрафы)	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ДОЛЖНИКОМ любого платежа, предусмотренного Договором основного обязательства 2 (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 (Ноль целых три сотых) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ДОЛЖНИКА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го (Одиннадцатого) дня просрочки, но не более 50 000,00 (Пятидесяти тысяч 00/100) рублей Срок оплаты не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для уплаты штрафа.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ любого из обязательств, указанных в п.п. 2.16, 2.17 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от суммы осудной задолженности по Договору основного обязательства 2 на дату предъявления требования. Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Штраф за нарушение и/или ненадлежащее исполнение ДОЛЖНИКОМ обязательств, указанных в п.п. 2.19 Раздела «Нефинансовые условия» Приложения 1 к Договору основного обязательства 2	0,03 (Ноль целых три сотых) процента от суммы Лимита по Договору основного обязательства 2 Штраф подлежит уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в срок, указанный в таком требовании.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ДОЛЖНИКОМ при предъявлении соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ДОЛЖНИКУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ДОЛЖНИКУ за несвоевременное осуществление платежей по Договору основного обязательства 2, и/или штрафа.	
Валюта погашения задолженности	Валютой погашения задолженности ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли (далее - Валюта погашения). Валютой погашения расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2 являются российские рубли. Если валюта денежной суммы, направленной ДОЛЖНИКОМ в погашение задолженности по Договору основного обязательства 2 (далее - Сумма погашения), отличается от Валюты погашения, то размер Суммы погашения определяется: – по курсу Валюты погашения к курсу валюты Суммы погашения, установленному ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ на дату погашения. Под задолженностью по Договору основного обязательства 2 понимается осудная задолженность по Кредиту (ам), задолженность по уплате процентов, комиссий, штрафной неустойки, штрафов и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Договору основного обязательства 2 независимо от назначений платежа, указанных в расчетных документах, производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности по Договору основного обязательства 2; – во вторую очередь – просроченная комиссия за неиспользованный лимит; – в третью очередь – комиссия за неиспользованный лимит; – в четвертую очередь – просроченные проценты, начисленные за пользование Кредитами; – в пятую очередь – срочные проценты за пользование просроченными Кредитами; – в шестую очередь – срочные проценты за пользование срочными Кредитами; – в седьмую очередь – просроченные Кредиты; – в восьмую очередь – срочные Кредиты; – в девятую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке

Далее по тексту Договор основного обязательства-1 и Договор основного обязательства-2 совместно именуются Договор основного обязательства.

1.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право аренды земельного участка общей площадью 14 249 (Четырнадцать тысяч двести сорок девять) +/- 82 кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1.2.5/1.2.6/1.2.7/1.2.17); земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14), кадастровый номер 77:04:0003005:1, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Южнопортовая, вл 42. (далее – Земельный участок и Предмет залога соответственно).

Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании договора аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-04-060856 от «04» июля 2023 г. (далее – Договор аренды), заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и Департаментом городского имущества города Москвы. Договор аренды заключен на срок до 20 июня 2072 г. Право аренды Земельного участка по Договору аренды в пользу ЗАЛОГОДАТЕЛЯ зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 09.08.2023 за номером государственной регистрации: 77:04:0003005:1-77/060/2023-14.

Право залога в силу действующего законодательства Российской Федерации также распространяется на здание (сооружение), находящееся на Предмете залога и принадлежащее на праве собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

1.3. Оценка Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 991 452 829,00 (Девятьсот девяносто один миллион четыреста пятьдесят две тысячи восемьсот двадцать девять 00/100) рублей. (НДС не облагается)



Для целей залога применяется дисконт в размере 30% (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 694 016 980,30 (Шестьсот девяносто четыре миллиона шестнадцать тысяч девятьсот восемьдесят 30/00) рублей (НДС не облагается)

1.4. Земельный участок остается во владении и пользовании ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет все риски, связанные с временным владением и пользованием Земельным участком, в том числе с его охраной, содержанием и возникновением оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога и (или) Земельный участок, а также оснований для принудительного изъятия Земельного участка, в связи с его использованием не в соответствии с целевым назначением и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. В соответствии с настоящим Договором залог обеспечивает следующие требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – требования, обеспеченные залогом):

- своевременное и полное исполнение обязательств ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства, в том числе уплату комиссий, штрафных неустоек по указанному Договору в объеме задолженности ДОЛЖНИКА на момент удовлетворения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

- возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения и /или неисполнением Договора основного обязательства, в том числе возмещение имущественных потерь ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

- возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, прямо или косвенно относящихся к реализации Предмета залога;

- исполнение требования о возврате полученного по Договору основного обязательства, а также всех неисполненных обязательств по Договору основного обязательства, в случае признания Договора основного обязательства недействительным / незаключенным и уплату процентов на сумму задолженности за период пользования денежными средствами;

- уплату суммы задолженности по Договору основного обязательства, в случае признания недействительными действий ДОЛЖНИКА по погашению задолженности или исполнению обязательств по Договору основного обязательства.

За счет Предмета залога обеспечивается возмещение штрафных неустоек по настоящему Договору, издержек ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по содержанию, охране Земельного участка, уплаченных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ налогов и сборов, убытков, причиненных просрочкой исполнения и /или неисполнением обязательств по настоящему Договору, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по настоящему Договору.

1.6. Ипотека на Предмет залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает с даты государственной регистрации ипотеки, о чем вносится соответствующая запись в Единый государственный реестр недвижимости.

1.7. В случае частичного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ требований, обеспеченных залогом, ипотека на Предмет залога сохраняется полностью в первоначальном объеме до полного исполнения ДОЛЖНИКОМ своих обязательств по Договору основного обязательства.

1.8. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ с текстом Договора основного обязательства ознакомлен и согласен, в том числе с правом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ досрочно истребовать обеспеченное залогом обязательство в случаях, установленных Договором основного обязательства, что также может повлечь обращение взыскания на Предмет залога.

1.9. Стороны договорились, что в случае, когда ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не является ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства, к отношениям Сторон, связанным с исполнением настоящего Договора, не применяются правила статьи 367 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

2.1.2. Добросовестно исполнять свои обязанности арендатора Земельного участка, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и договора, на основании которого возникло право аренды на Земельный участок, и не допускать их нарушения.

2.1.3. Не совершать действия и не допускать бездействия, которые приведут или могут привести к принудительному изъятию Земельного участка, в связи с его использованием не по целевому назначению и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации, в том числе с возникновением оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога.

2.1.4. В соответствии с условиями настоящего Договора, предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог имущество, поименованное в п.1.2. настоящего Договора, право ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на которое оформлено в установленном законом порядке.

2.1.5. Не допускать ухудшения состояния Земельного участка и уменьшения стоимости Предмета залога.

2.1.6. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета залога, нести расходы по содержанию Предмета залога.

2.1.7. Проводить мероприятия по охране Земельного участка, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков, в том числе соблюдать ограничения и осуществлять мероприятия, установленные (предусмотренные) документами, на основании которых возникло право ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, и (или) актами государственных и (или) муниципальных органов власти.

2.1.8. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан обеспечить подачу в орган исполнительной власти, уполномоченный осуществлять государственный кадастровый учет, государственную регистрацию недвижимости, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – Уполномоченный орган), совместного с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ заявления о государственной регистрации права залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на Предмет залога, а также совершить все необходимые действия для осуществления государственной регистрации права залога.

2.1.9. Без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не производить работы по изменению Земельного участка или совершать действия, влекущие его раздел, объединение с другими земельными участками, перераспределение или выдел новых земельных участков, в том числе, но не ограничиваясь: не обращаться в орган кадастрового учета в целях постановки Земельного участка на кадастровый учет, не подавать заявления об изменении Земельного участка и заявления об изменении кадастровой стоимости Земельного участка, а также любые иные заявления; не согласовывать местоположения границ Земельного участка и смежных земельных участков; не возводить на Земельном участке новых зданий, строений, сооружений (далее – Объекты недвижимости).

В случае если ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ возведены Объекты недвижимости на Земельном участке, а также произведены работы, повлекшие изменения объектов недвижимого имущества, расположенных на Земельном участке, зарегистрировать в Едином государственном реестре недвижимости право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на возведенный(е) Объект(ы) недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты возведения и предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданную в целях удостоверения осуществления государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на возведенный(е) Объект(ы) недвижимости и право залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности. Ипотека распространяется на возведенные Объекты недвижимости, а также на все изменения Предмета залога.



В течение 7 (Семи) рабочих дней с даты регистрации Уполномоченным органом права собственности на возведенные на Земельном участке Объекты недвижимости, а также с даты внесения изменений в отношении объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке, в Единый государственный реестр недвижимости ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заключить с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ дополнительное соглашение к настоящему Договору, и обеспечить подачу соответствующих документов в Уполномоченный орган в целях регистрации соответствующих изменений в запись о залоге в отношении Предмета залога и (или) регистрации залога на объекты недвижимости, на которые возникло право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

При возникновении оснований для обращения взыскания на Предмет залога по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ зарегистрировать право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на объект(ы) незавершенного строительства, находящиеся на Земельном участке, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданную в целях удостоверения осуществления государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на объект(ы) незавершенного строительства и право залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности.

2.1.10. Предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по его первому требованию нотариально заверенные копии документов, подтверждающих права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также иные документы, имеющие прямое или косвенное отношение к Предмету залога.

2.1.11. Своевременно уплачивать арендные платежи, а также исполнять иные обязательства, в том числе финансовые, по Договору аренды.

2.1.12. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы нанесения вреда Земельному участку, а также рисков, связанных с владением, пользованием Земельным участком, с его охраной и содержанием, в том числе уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможном или фактическом возникновении оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также оснований для принудительного изъятия Земельного участка, в связи с его использованием не в соответствии с целевым назначением и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации либо об ином изменении сведений в отношении Предмета залога, в том числе указанных в разделе 6 настоящего Договора.

2.1.13. В течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента повреждения Земельного участка, прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, изъятия Земельного участка, с даты получения официальной информации об ограничении свободного обращения Предмета залога или Земельного участка либо при наличии любого спора в отношении Предмета залога и (или) Земельного участка или их ареста восстановить Предмет залога или с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ заменить его другим имуществом, равным его оценочной стоимости, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, при этом, если требуется государственная регистрация, то ЗАЛОГОДАТЕЛЬ должен обеспечить государственную регистрацию в срок, указанный в настоящем пункте настоящего Договора.

В случае если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не восстановил Предмет залога или не заменил его другим имуществом, равным его оценочной стоимости, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать от ДОЛЖНИКА досрочного исполнения требований, пропорционально залоговой стоимости утраченного Предмета залога.

2.1.14. Допускать к Земельному участку представителей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, а также привлеченных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ специалистов с целью проверки условий использования и содержания Земельного участка, а также предоставлять вышеуказанным лицам все документы, подтверждающие права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, и оригиналы всех документов на Предмет залога, необходимых для его реализации (кадастровые и технические паспорта, экспликации, градостроительные планы и иные планы и т.п.).

Если при проведении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ проверки Земельного участка будет установлено, что условия использования и содержания Земельного участка ухудшились, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по результатам такой проверки составляет акт. При отказе ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от подписания акта указанный акт подписывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и подтверждается подписями третьих лиц, присутствующих при проверке по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.15. Не сдавать Земельный участок в субаренду на срок от 1 (Одного) года, не давать согласие на сдачу Земельного участка в субаренду на срок от 1 (Одного) года, не передавать его в безвозмездное пользование, в последующий залог, не отчуждать, не передавать в уставный капитал хозяйственных обществ, не обременять его правами третьих лиц, не распоряжаться Предметом залога и (или) Земельным участком иным способом без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Согласие ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не требуется на последующий залог, если залогодержателем по договору последующего залога выступает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ.

В случае если ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ будет предоставлено письменное разрешение, то ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, заключивший договор последующего залога имущества либо договор субаренды Земельного участка, обязан незамедлительно сообщить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ о подписании такого договора и государственной регистрации соответствующего права в Едином государственном реестре недвижимости с последующим предоставлением по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ копии документов, а также обязан впоследствии получать дополнительное письменное разрешение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на внесение каких-либо изменений в договор последующего залога (ипотеки) / в договор аренды / субаренды.

В договоры последующего залога в обязательном порядке должно быть включено условие, согласно которому ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ может без согласия последующего залогодержателя вносить в настоящий Договор изменения, влекущие обеспечение залогом новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, обеспеченным залогом.

2.1.16. Немедленно сообщать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сведения об изменениях, произошедших с заложенным имуществом, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога и/или Земельный участок, а также о наличии иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета залога и/или Земельного участка.

2.1.17. Уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию ипотеки в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.18. Представлять по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ документы (информацию) о Предмете залога и (или) Земельном участке и деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, обеспечивать доступ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ и уполномоченному представителю (служащему) Банка России к Земельному участку и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченным представителем (служащим) Банка России Земельного участка и ознакомления с деятельностью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ непосредственно по месту ее осуществления.

2.1.19. Не позднее 3-х календарных дней с даты подписания настоящего Договора направить уведомление арендодателю о передаче в залог Предмета залога через электронную приемную на официальном портале Мэра и Правительства Москвы и представить в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения настоящего Договора ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию такого уведомления. При этом, подтверждением направлением уведомления через электронную приемную является присвоение регистрационного номера ID.

2.1.20. Ежеквартально, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцев), а по окончании отчетного года - не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за датой окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующие документы:

- промежуточная (квартальная) бухгалтерская (финансовая) отчетность: бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах (для квартальной отчетности);



- годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность с отметкой инспекции ФНС России о принятии или уведомлении об электронной отправке отчетности (для годовой отчетности);
 - расшифровки статей баланса:
 - кредиторской и дебиторской задолженности с указанием сумм и сроков погашения задолженности, в т.ч. просроченной (с выделением крупнейших контрагентов с долей задолженности более 5% (Пяти процентов) от общего объема соответствующей задолженности на последнюю отчетную дату и указанием ИНН контрагентов, основания возникновения задолженности данных контрагентов в форме ссылки на реквизиты договора;
 - долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений с указанием в разрезе договоров и контрагентов: ИНН лимит и валюта договора, фактического объема и неиспользованного (возможного) объема финансовых вложений, сроков возврата финансовых вложений, включая график возврата;
 - кредитов и займов с указанием в разрезе договоров и контрагентов: ИНН контрагентов, оснований возникновения задолженности, лимита договора, фактической задолженности и неиспользованного (возможного) объема выборки, сроков выдачи и погашения, включая график погашения;
 - забалансовых обязательств (гарантий, поручительств, обеспечений, выданных за залогодателей/поручителей) с указанием ИНН бенефициаров и принципалов, основного обязательства и сроков исполнения обязательств по нему, а также перспектив возможного исполнения обязательства по данному забалансовому обязательству;
 - других статей баланса, остатки по каждой из которых составляют 5% (Пять процентов) и более от валюты баланса (стр. 1600 Бухгалтерского баланса), в т.ч. основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, сырье, материалы и др. ценности, затраты на незавершенное производство;
 - расшифровки статей «Отчета о финансовых результатах»: выручки, себестоимости, управленческих и коммерческих расходов, процентов к получению/уплате, прочих доходов и расходов;
 - налоговая декларация по налогу на прибыль с отметкой инспекции ФНС России о принятии или уведомлении об электронной отправке документа;
 - оборотно-сальдовые ведомости по счетам (по запросу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ);
 - справка о сумме уплаченных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последний квартал (по форме ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ);
 - справка о текущих обязательствах (по форме ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ);
 - документы, подтверждающие осуществление платежей по заработной плате и арендных платежей, если у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в аренде помещения, в т.ч. складские, необходимые для осуществления основной деятельности, либо иные документы, согласованные с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ) (по запросу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ);
 - копии аудиторских заключений (по годовой отчетности, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ);
 - справки об оборотах, картотеке №2, ссудной задолженности из обслуживающих банков.
- 2.1.21. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется письменно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента наступления следующих событий:**
- изменение в персональном составе лиц, входящих в органы управления ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, действующие в соответствии с учредительными документами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и осуществляющие руководство его хозяйственной деятельностью;
 - изменение в составе участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
 - изменение в составе контролирующих ЗАЛОГОДАТЕЛЯ лиц;
 - изменение конечного (ых) бенефициара (ов) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
 - принятие уполномоченным органом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ решения о ликвидации ЗАЛОГОДАТЕЛЯ или его реорганизации;
 - принятие уполномоченным органом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ решения об изменении размера уставного капитала ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
 - заключение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ сделок, предусматривающих получение займов, кредитов в других банках, предоставление залога и / или поручительства и / или независимой гарантии;
 - обо всех внеочередных и годовых общих собраниях участников ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
 - о поступивших от других участников ЗАЛОГОДАТЕЛЯ офертах о продаже доли или части доли в уставном капитале;
 - изменение вида деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
 - изменение места нахождения, банковских и иных реквизитов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
 - изменение завершений об обстоятельствах, перечисленных в разделе 6 настоящего Договора.
- 2.1.22. Обеспечить доступ к Объекту(-ам), возводимым в рамках реализации Проекта и переданным в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, представители ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по согласованию сторон, в течение 24 (Двадцати четырех) часов с даты официального запроса, направленного ЗАЛОГОДАТЕЛЮ по системе Интернет-банк «Ваш банк Онлайн». ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ осуществляет не более 7 (Семи) посещений Объекта(-ов) в календарный год.**
- 2.1.23. Обеспечить получение согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке.**
- 2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе:**
- 2.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы, обеспечивая его сохранность.**
- 2.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения требований, обеспеченных залогом.**
- 2.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан:**
- 2.3.1. В случае полного исполнения ДОЛЖНИКОМ требований, обеспеченных залогом, направить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты полного исполнения, в Уполномоченный орган письменное заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке.**
- 2.3.2. При неисполнении ДОЛЖНИКОМ требований и реализацией ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Предмета залога, в случае если сумма, вырученная от реализации Предмета залога, превысит размер требований, обеспеченных залогом, перечислить денежные средства в размере разницы ЗАЛОГОДАТЕЛЮ по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения денежных средств, вырученных от реализации Предмета залога.**
- 2.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:**
- 2.4.1. Без согласия последующего залогодержателя вносить в настоящий Договор изменения, влекущие обеспечение залогом новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, обеспеченных залогом, как до заключения, так и после заключения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ последующих договоров залогов.**
- 2.4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ требований, обеспеченных залогом, получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.**
- 2.4.3. В случае если суммы, вырученной от реализации Предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, получить недостающую сумму за счет другого имущества ДОЛЖНИКА.**



2.4.4. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Земельного участка, в том числе проведения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ мероприятий по охране Земельного участка, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков.

2.4.5. Проверять по документам фактическое наличие, состояние, условия содержания и использования Земельного участка, а также требовать представление любых документов (информации) о Предмете залога и деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ для передачи уполномоченному представителю (служащему) Банка России.

2.4.6. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет залога и (или) Земельный участок, которые приведут или могут привести к:

- использованию Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- нанесению вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- порче или уничтожению межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на Земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- препятствиям в осуществлении и (или) невозможности осуществить мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов;
- нарушению мер пожарной безопасности;
- несвоевременному началу использования Земельного участка в случаях, когда сроки освоения Земельного участка предусмотрены соответствующим договором;
- несоблюдению при использовании Земельного участка требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- к загрязнению, истощению, деградации, порче, уничтожению земель и почв и иному негативному воздействию на земли и почвы.

2.4.7. На основании запроса Банка России требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, обеспечения доступа к Предмету залога (в том числе уполномоченному представителю (служащему) Банка России) с целью осуществления контроля состояния Предмета залога, ознакомления с деятельностью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ непосредственно на месте ее осуществления, предоставления документов, имеющих отношение к Предмету залога, а также документов, необходимых для реализации Предмета залога

2.4.8. Истребовать Предмет залога / Земельный участок из чужого незаконного владения и (или) пользования для передачи его во владение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и (или) для реализации Предмета залога в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.9. С согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ уступить третьим лицам свои права по настоящему Договору.

2.5. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ выражает согласие на объединение, перераспределение Земельного участка с другими земельными участками, право аренды которых находится в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в обеспечение исполнения обязательств ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства, при условии сохранения в пределах каждого из образуемых земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, принадлежащему на праве собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЮ и находящемуся в ипотеке у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, в соответствии с планом межевания, согласованным с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, и при условии того, что ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания осуществить:

- оформление права аренды на вновь образованные земельные участки;
- передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Моментом выполнения данных условий является предоставление выписки из ЕГРН в отношении вновь образованных земельных участков с информацией о зарегистрированной ипотеке в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.6. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ выражает согласие на смену вида разрешенного использования Земельного участка под строительство жилых домов и сопутствующей социальной инфраструктуры и на регистрацию дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка.

3. УСЛОВИЯ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ требований, обеспеченных залогом, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском на Предмет залога в судебном порядке.

3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право потребовать досрочного исполнения требований, обеспеченных залогом, путем направления требования ДОЛЖНИКУ, а если указанное требование не будет удовлетворено ДОЛЖНИКОМ, обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения, предусмотренного Договором основного обязательства, в следующих случаях:

- нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанности по надлежащему содержанию и использованию Земельного участка, проведению мероприятий по охране Земельного участка, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, по принятию мер по сохранению Земельного участка, если такие нарушения создают угрозу принудительного изъятия Земельного участка в связи с его использованием не по целевому назначению и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации, в том числе к возникновению оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также неисполнение других обязательств по настоящему Договору;
- нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил распоряжения Предметом залога и (или) Земельным участком, в том числе правил последующего залога. При переводе (уступке прав) на Предмет залога без согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском на Предмет залога независимо от того, кому такие права принадлежат;
- уклонение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от замены Предмета залога в случае прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, в том числе в случае отчуждения, повреждения, изъятия Земельного участка;
- ухудшение финансового состояния ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- наличие информации об ограничении свободного обращения Предмета залога и/или Земельного участка, если это ограничение способно воспрепятствовать процедуре обращения с иском на Предмет залога;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3. После возникновения основания для обращения с иском на Предмет залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ЗАЛОГОДАТЕЛЮ письменное уведомление о начале обращения с иском на Предмет залога.

3.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по акту приема-передачи все необходимые документы для реализации Предмета залога в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Отказ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от передачи документов, необходимых для реализации Предмета залога, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не лишает последнего права на обращение с иском и реализацию Предмета залога в порядке и способами, установленными настоящим Договором.

4. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

4.1. Реализация Предмета залога, на который ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обращено взыскание, должна быть произведена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае обращения с иском на Предмет залога Стороны устанавливают:

- в случае реализации Предмета залога на торгах / публичных торгах – в размере 80 (Восьмидесяти) процентов рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом независимой оценочной компании (оценщика). Оценочная компания выбирается



ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ;

– при оставлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Предмета залога за собой цена Предмета залога равна рыночной стоимости Предмета залога, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика;

Выбор независимого оценщика осуществляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по согласованию с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, при этом все расходы по оплате услуг оценщика несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ. Сумма вознаграждения, выплачиваемого оценщику, удерживается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ из суммы, вырученной при реализации Предмета залога.

4.3. Способ и порядок реализации Предмета залога указываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в письменном уведомлении об обращении взыскания, с учетом п. 3.1 настоящего Договора, направляемом ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора.

4.4. Стороны устанавливают, что при обращении взыскания на Предмет залога по решению суда его реализация осуществляется путем реализации Предмета залога посредством продажи на публичных торгах, в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, при этом начальная продажная цена Предмета залога устанавливается в размере, предусмотренном п. 4.2 настоящего Договора.

4.5. Вырученные от реализации Предмета залога денежные средства направляются непосредственно на погашение требований, обеспеченных залогом.

При этом в случае несовпадения валюты, полученной от реализации Предмета залога, с валютой обеспеченного залогом основного обязательства конвертация долларов США / евро / иной валюты в рубли и рублей в доллары США / евро / иную валюту осуществляется по курсу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, установленному на дату конвертации.

4.6. Если суммы, вырученной при продаже Предмета залога, недостаточно для покрытия требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества ДОЛЖНИКА, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

4.7. Реализация Предмета залога осуществляется в сроки, установленные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по его вине любого из условий, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 30 (Тридцать) рабочих дней, за исключением случая нарушения, указанного в п.5.2. настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать, начиная с 31-го рабочего дня, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется уплатить за каждый факт нарушения штрафную неустойку в размере 0,03% (Ноль целых три сотых) процентов от Залоговой стоимости прав аренды Земельного участка, указанной в п.1.3 настоящего Договора.

5.2. В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по представлению документов, отражающих финансово-хозяйственное состояние ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе взыскать с ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств, начиная с 11 (Одиннадцатого) дня неисполнения, но не более 50 000,00 (Пятьдесят тысяч 00/100) рублей.

6. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ настоящим заявляет и гарантирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, что на дату заключения настоящего Договора следующие заверения об обстоятельствах являются действительными и достоверными:

а) ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обладает всеми полномочиями для заключения настоящего Договора и исполнения обязательств, принимаемых на себя по настоящему Договору;

б) вся информация, предоставленная ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в связи с настоящим Договором, соответствует действительности, является полной и точной во всех отношениях и ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не скрывает никаких фактов, которые, если бы они стали известны, могли бы оказать неблагоприятное влияние на решение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о заключении настоящего Договора;

в) в отношении участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ), а также в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, отсутствуют ограничения на занятие должностей в органах управления ЗАЛОГОДАТЕЛЯ либо ограничения, связанные с запретом на участие в управлении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;

г) финансовая отчетность, предоставленная ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, объективно отражает его финансовое положение и с даты такой финансовой отчетности не имело места существенное ухудшение в финансово-хозяйственной деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;

д) отсутствуют опубликованные уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании любого из участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и (или) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, несостоятельным (банкротом);

е) не установлен факт возбуждения / возобновления в отношении как самого ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, так и любого из его участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) и (или) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, процедуры банкротства;

ж) не установлен факт получения от третьего лица копии заявления, содержащего обращение к суду признать как самого ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, так и любого из его участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) и (или) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, несостоятельным (банкротом) и (или) приятия судом указанного заявления к производству;

з) в регистрирующий орган не представлены:

– документы на государственную регистрацию другой сделки с Предметом залога или перехода, ограничения права либо обременения Предмета залога;

– судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на Земельный участок или о запрете совершать определенные действия с Земельным участком, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации;

– возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;

– иные сведения, документы и основания для приостановления либо отказа для осуществления регистрационных действий;

и) отсутствует судебный спор в отношении прав на Предмет залога;

к) Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве, дающем ЗАЛОГОДАТЕЛЮ полномочия на передачу Предмета залога в ипотеку, и такое право ЗАЛОГОДАТЕЛЯ никем не оспаривается, в отношении Предмета залога отсутствуют правоприращения и иные ограничения (обременения), за исключением обременений (ограничений), предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости _____ 2024г. № КУВИ-001/2024-_____ (далее – выписка из ЕГРН), копия которой содержится в Приложении №1 к настоящему Договору, также следующие ограничения, информация о которых содержится в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы, сведения о которых не внесены в ЕГРН:

– земельный участок частично расположен в границах территории сильного подтопления в соответствии с Распоряжением



Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021 «Об уточнении правил землепользования и застройки города Москвы в отношении границ зон затопления и подтопления по ЦАО, ВАО, ЗАО, САО, ЮАО, СЗАО, ЮВАО, СВАО, ЮЗАО, ЗелАО, ТАО, НАО»;

- земельный участок частично расположен в границах территории умеренного подтопления в соответствии с Распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021 «Об уточнении правил землепользования и застройки города Москвы в отношении границ зон затопления и подтопления по ЦАО, ВАО, ЗАО, САО, ЮАО, СЗАО, ЮВАО, СВАО, ЮЗАО, ЗелАО, ТАО, НАО»;
- земельный участок частично расположен в границах водоохранной зоны (ЗАО, Можайский, приток реки Сетунь (ручей) (р.п. Заречье (кад. №№ 77:15:0020202:1, 77:20:0020202:482); ЮАО, Братеево низовья реки Шмелевки; Дренажный ручей (у8)) на основании Федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; РЧА ЛГР от 10.08.2020 № П121-20/1; РЧА ЛГР от 20.05.2021 № П083-20/62, распоряжений Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020; №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024; № 659 от 02.04.2024;
- земельный участок полностью расположен в границах установленной санитарно-защитной зоны на основании Решения Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 22.11.2022 № 77-00835, распоряжения Москомархитектуры № 983 от 22.05.2023;
- земельный участок частично расположен в границах установленной санитарно-защитной зоны на основании Решения Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 14.01.2022 № 77-00014, распоряжения Москомархитектуры № 1649 от 23.08.2022;
- земельный участок частично находится в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны на основании Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологический правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», распоряжений Москомархитектуры № 1997 от 12.10.2022, №1485 от 28.07.2023, № 2373 от 18.12.2023; № 142 от 23.01.2024.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Термины и понятия, используемые в настоящем Договоре, распространяются на все дополнительные соглашения к нему, если иное не предусмотрено дополнительными соглашениями, а также на приложения к настоящему Договору, при этом термины и понятия, подразумевающие множественное число, включают единственное число и наоборот, а слова, подразумевающие один грамматический род, включают любой другой род.

7.2. Отдельные положения настоящего Договора применяются к Предмету залога постольку, поскольку не противоречат сути и свойствам Предмета залога.

7.3. Стороны обязаны в течение 2 (Двух) рабочих дней в письменном виде информировать друг друга об изменении своего места нахождения / регистрации, банковских и иных реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Нарушившая Сторона принимает на себя все риски, связанные с таким нарушением.

7.4. Все письма, уведомления, требования, извещения и иные сообщения (далее – Документы), если иное не предусмотрено настоящим Договором, направляются Сторонами друг другу в письменной форме в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 8 настоящего Договора или в дополнительных соглашениях к нему.

При наличии у Сторон технической возможности Документы могут быть направлены с использованием электронной системы обмена данными, в том числе систем «Ваш Банк в Вашем офисе» и «Ваш Банк Онлайн» (далее – Электронная система).

Все Документы, направляемые с использованием Электронной системы, в случае их получения Сторонами в рабочее время в рабочий день, считаются подписанными Сторонами надлежащим образом, полученными и вступившими в силу в дату и время, обозначенные в сообщении (отчете, уведомлении), подтверждающем доставку адресату (Стороне).

В случае обмена сообщениями с использованием Электронной системы предоставление письменных экземпляров подтверждений не

требуется.

Стороны признают, что факт направления и / или получения Документов, содержащих аналог собственноручной подписи, не может быть оспорен или отрицан соответствующей Стороной только на том основании, что такие Документы переданы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ и / или от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ посредством электронной связи и / или оформлены в электронном виде. Стороны принимают на себя всю ответственность за полномочия лиц, имеющих доступ к Электронной системе.

Стороны соглашаются с тем, что распечатанные на бумажных носителях тексты Документов, полученных и отправленных при помощи Электронной системы, могут использоваться Сторонами в качестве доказательств при возникновении споров, в том числе и при рассмотрении данных документов в судебных органах и третейских судах.

7.4.1. Документы могут направляться Сторонами посредством электронной почты, телеграфной связи (телеграмма с уведомлением о вручении телеграфом / с уведомлением о вручении телеграфом «срочное»), почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о вручении), курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Pony Express и другие).

Стороны могут направлять Документы посредством факсимильной связи, при этом данный способ связи будет считаться дополнительным.

7.4.2. Под датой получения Стороной соответствующего Документа следует понимать дату, указанную:

- в письме об отправке электронного письма;
- в расписке о получении, если Документы вручались лично под расписку;
- в уведомлении о вручении, если Документы посредством почтовой связи направлялись заказным письмом с уведомлением о вручении;
- в телеграмме.

При этом Сторона считается получившей Документ, если возврат Документа производится в следующих случаях:

- в дату отправления электронного письма;
- по истечении срока хранения;
- при отказе адресата (его законного представителя) от получения Документа;
- при отсутствии адресата по указанному адресу;
- при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи / сотрудником курьерской службы обязательств по договору об оказании услуг почтовой связи.



Вышеуказанные случаи признаются фактами, подтверждающими получение Стороной Документа, при условии уведомления (фиксации) организацией почтовой связи / сотрудником курьерской службы Стороны о наличии обстоятельств, послуживших основанием для возврата Документа.

7.4.3. Уведомление об обращении взыскания на Предмет залога направляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ посредством телеграфной связи (телеграмма с уведомлением о вручении телеграфом / с уведомлением о вручении телеграфом «срочное»), почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о вручении), курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Рору Express и другие) или вручается адресату под расписку. Момент получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ уведомления об обращении взыскания определяется в соответствии с п. 7.4.2 настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения обязательств по Договору основного обязательства и по настоящему Договору.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их оформления в письменном виде, подписания уполномоченными представителями Сторон.

7.7. Признание любого из пунктов настоящего Договора недействительным не влечет признание недействительным всего Договора.

7.8. Все расходы по регистрации права залога и изменения такого права несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ совместно с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в равных долях.

7.9. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.10. Стороны пришли к соглашению, что досудебный порядок урегулирования спора считается соблюденным при направлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ уведомления о начале обращения взыскания на Предмет залога либо иного уведомления (требования) об уплате денежных средств и / или погашения задолженности и / или выполнения иных действий во исполнение настоящего Договора. В случае если в сроки, указанные в таком уведомлении, обязательства по настоящему Договору не будут исполнены, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться в суд.

Термины и определения, указанные в настоящей Таблице, используются в значении и понимании, как они определены в Договоре основного обязательства.

ГАРАНТ	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»
ПРИНЦИПАЛ	Публичное акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН 1027700412970)
Соглашение	Соглашение о выдаче гарантий № БГ 110/24 от «07» июня 2024г.
Лимит	552 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят два миллиона 00/100) рублей
ГАРАНТ по окончании любого календарного дня месяца вправе списать Лимит до уровня фактически выданных Гарантий, в том числе учитывается наличие задолженности по уплате Суммы возмещения ПРИНЦИПАЛОМ (далее – Фактический уровень обязательств ПРИНЦИПАЛА). В случае снижения Лимита до Фактического уровня обязательств ПРИНЦИПАЛА Лимит на начало календарного дня, следующего за календарным днем, в котором Лимит снижен, устанавливается в размере, предусмотренном настоящими Условиями, за исключением случаев, когда Лимит снижен по иным основаниям, предусмотренным Соглашением и настоящими Условиями.	
Период предоставления Гарантий	с «07» июня 2024 г. до «07» декабря 2041 г. включительно
Срок действия каждой Гарантии	не более 60 (Шестьдесят) месяцев
Бенефициары	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
В обеспечение Основных обязательств	Обязательства ПРИНЦИПАЛА по уплате неустойки, начисленной по одному или совокупности не выполненным обязательствам по Договору о комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10,
Вознаграждение и иные платежи	
Вознаграждение	Размер Вознаграждения согласовывается между ГАРАНТОМ и ПРИНЦИПАЛОМ в отношении каждой Гарантии, и не может быть менее 1,8 % (Одна целая восемь десятых процента) годовых. Согласование размера осуществляется путем указания ПРИНЦИПАЛОМ в заявлении на выдачу Гарантии размера Вознаграждения. Размер Вознаграждения считается согласованным со стороны ГАРАНТА с даты выдачи Гарантии. Если ГАРАНТ не готов выдать Гарантию на условиях, предложенных ПРИНЦИПАЛОМ, ГАРАНТ отказывает в принятии заявления на выдачу Гарантии.
Расчет Вознаграждения и порядок его уплаты	Вознаграждение уплачивается ПРИНЦИПАЛОМ / списывается ГАРАНТОМ без дополнительного распоряжения ПРИНЦИПАЛА со Счета ПРИНЦИПАЛА: – в последний рабочий день соответствующего процентного периода, и в одну из следующих дат, в зависимости от того, какая из них наступит ранее: – в дату окончания Срока действия Гарантии; – в дату, указанную в уведомлении ГАРАНТА, направленном ПРИНЦИПАЛУ, с указанием суммы и срока уплаты Вознаграждения – в случае если Гарантия будет прекращена до окончания Срока действия Гарантии по основаниям, предусмотренным Применимым правом, а в случае если Сумма возмещения будет уплачена ГАРАНТОМ по Требованию, полученному ГАРАНТОМ после окончания Срока действия Гарантии, – в дату уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения. Под «процентным периодом» понимается календарный квартал. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем вступления Гарантии в силу, и заканчивается в дату окончания календарного квартала, в котором Гарантия вступила в силу. Последний процентный период заканчивается в дату истечения Срока действия Гарантии (включительно), а в случае если Гарантия будет прекращена до истечения указанного срока по основаниям, предусмотренным Применимым правом, – в дату такого прекращения действия Гарантии, а в случае если Сумма возмещения будет уплачена ГАРАНТОМ по Требованию, полученному ГАРАНТОМ после окончания Срока действия Гарантии, – в дату уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения (включительно). Начисление Вознаграждения производится со дня, следующего за днем вступления Гарантии в силу, до дня истечения Срока действия Гарантии (включительно), а в случае если Гарантия будет прекращена до истечения указанного срока по основаниям, предусмотренным Применимым правом, – в дату такого прекращения за фактический срок действия Гарантии, а в случае если Сумма возмещения будет уплачена ГАРАНТОМ по Требованию, полученному ГАРАНТОМ после окончания Срока действия Гарантии, – до дня уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения (включительно). Вознаграждение рассчитывается по формуле расчета простых процентов исходя из фактического количества



	календарных дней и продолжительности года, равной 365 или 366 дням соответственно. Если последний день Срока действия Гарантии приходится на Нерабочий день, Вознаграждение начисляется за период до ближайшего следующего за ним рабочего дня (включительно), а в случае если Сумма возмещения будет уплачена ГАРАНТОМ по Требованию, полученному ГАРАНТОМ после окончания Срока действия Гарантии, – до дня уплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения (включительно). В случае если дата уплаты Вознаграждения за текущий процентный период приходится на Нерабочий день, уплата Вознаграждения за текущий процентный период переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.
Изменение ГАРАНТОМ Вознаграждения в одностороннем порядке	ГАРАНТ вправе в одностороннем порядке изменить размер Вознаграждения. Предельное значение изменения Вознаграждения – не более чем на 2 (Два) процентных пункта. Основание для изменения Вознаграждения: – в сторону увеличения на 1 (Один) процентный пункт в случае неисполнения / ненадлежащего исполнения ПРИНЦИПАЛОМ любого из обязательств (условий), предусмотренных п. 1.2-1.8, 1.10-1.11 приложения 2 к настоящему Соглашению и п. 4.3.4 настоящего Соглашения; – в сторону уменьшения на 1 (Один) процентный пункт в случае исполнения ПРИНЦИПАЛОМ указанных обязательств. Об изменении Вознаграждения ГАРАНТ направляет ПРИНЦИПАЛУ соответствующее уведомление (извещение). Новое значение Вознаграждения применяется с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты отправки уведомления.
Проценты на Сумму возмещения (проценты)	
Размер процентов (% годовых)	4 (Четыре) + Ключевая ставка Банка России, действующая на дату выплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения (<i>переменная часть</i>) процентов годовых от суммы задолженности ПРИНЦИПАЛА перед ГАРАНТОМ по уплате Суммы возмещения.
Начисление процентов производится со дня, следующего за днем выплаты ГАРАНТОМ Суммы возмещения, до дня полного возмещения ПРИНЦИПАЛОМ указанных денежных средств ГАРАНТУ включительно. Проценты на Сумму возмещения рассчитываются по формуле расчета простых процентов исходя из фактического количества календарных дней и продолжительности года, равной 365 или 366 дням соответственно. Проценты уплачиваются ПРИНЦИПАЛОМ / списываются ГАРАНТОМ без дополнительного распоряжения ПРИНЦИПАЛА со Счета ПРИНЦИПАЛА в дату каждого фактического возмещения и в день окончательной уплаты Суммы возмещения. В случае если в период действия настоящего Соглашения законодательными и/или исполнительными органами власти, в том числе Банком России или иными полномочными лицами, страны (группы стран) валюты происхождения Кредита будут приняты законы и/или нормативные акты, отменяющие либо делающие невозможным установление размера Ключевой ставки Банка России, Стороны согласовали следующий порядок установления Размера процентов. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты возникновения обстоятельств, описанных в данном пункте настоящего Соглашения, согласовать новое значение Размера процентов и/или процедуру перехода на новый (е) индикатор (ы) денежного рынка и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Соглашению (далее – Дополнительное соглашение о процентной ставке). На период с даты возникновения обстоятельств, описанных в настоящем разделе, до даты: – подписания Дополнительного соглашения о процентной ставке или – истечения 30-дневного (Тридцатидневного) срока, если в указанный срок не будет подписано Дополнительное соглашение о процентной ставке, для определения Размера процентов применяется последнее известное значение Ключевой ставки Банка России. По истечении 30-дневного (Тридцатидневного) срока для согласования нового значения Размера процентов и подписания Дополнительного соглашения о процентной ставке, если в указанный период не будут совершены соответствующие действия, переменная часть Размера процентов устанавливается в размере последнего известного значения Ключевой ставки Банка России, увеличенного на 4 (Четыре) процентных пункта.	
Штрафная неустойка, штраф	
Штрафная неустойка за каждый день просрочки ПРИНЦИПАЛОМ любого платежа, предусмотренного Соглашением (% от суммы не исполненных в срок обязательств)	0,03 % (Ноль целых три сотых процента) процентов от суммы не исполненных в срок обязательств ПРИНЦИПАЛА перед ГАРАНТОМ
Штраф за каждый день неисполнения обязательств по предоставлению документов, отражающих финансово-хозяйственное положение ПРИНЦИПАЛА (в рублях)	5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день неисполнения / ненадлежащего исполнения обязательств, но не более 50 000,00 (Пятьдесят тысяч 00/100) рублей.
Взимание штрафной неустойки и/или штрафа является правом ГАРАНТА, штрафная неустойка и/или штраф подлежат уплате ПРИНЦИПАЛОМ при предъявлении ему ГАРАНТОМ соответствующего требования в срок, указанный в таком требовании. ГАРАНТ может в одностороннем порядке уменьшить размер штрафной неустойки и/или штрафа и/или предоставить ПРИНЦИПАЛУ отсрочку уплаты штрафной неустойки, начисляемой ПРИНЦИПАЛУ за несвоевременное осуществление платежей по Соглашению, и/или штрафа.	
Иные условия	
Валюта погашения задолженности	Погашение задолженности по Соглашению осуществляется ПРИНЦИПАЛОМ в российских рублях. В случае погашения задолженности путем списания ГАРАНТОМ с расчетных счетов ПРИНЦИПАЛА, открытых у ГАРАНТА, денежных средств в валюте, отличной от валюты Гарантии, списание осуществляется по курсу, установленному ГАРАНТОМ на дату совершения операции. Указанное списание осуществляется при недостаточности денежных средств в российских рублях на расчетных счетах ПРИНЦИПАЛА, открытых у ГАРАНТА.
Очередность погашения задолженности	Погашение задолженности ПРИНЦИПАЛА по Соглашению перед ГАРАНТОМ производится в следующем порядке: – в первую очередь погашаются расходы ГАРАНТА по взысканию задолженности по Соглашению; – во вторую очередь – просроченное Вознаграждение; – в третью очередь – Вознаграждение; – в четвертую очередь – проценты на Сумму возмещения, в соответствии с условиями Соглашения; – в пятую очередь – Сумма возмещения; – в шестую очередь – штраф, штрафная неустойка. Указанная очередность может быть изменена ГАРАНТОМ в одностороннем порядке.

7.11. Все споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе споры в отношении его существования, действия или прекращения действия, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы. В случае обращения в суд с заявлением, содержащим несколько связанных между собой требований, из которых одни подведомственны суду общей юрисдикции, другие – Арбитражному суду, если разделение требований невозможно, дело подлежит рассмотрению и разрешению в Хорошевском районном суде г. Москвы.»



Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

14. Договор залога недвижимости (ипотеки) №11001/24, заключённый с ПАО МКБ «26» июля 2024 года на следующих существенных условиях:

Стороны:

Залогодержатель, Банк: ПАО «МКБ»

Залогодатель: Общество

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обеспечение исполнения своих обязательств (далее ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по Соглашению о выдаче гарантий от «07» июня 2024 г. № БГ110/24 (далее – Договор основного обязательства), заключенному между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в городе Москве на следующих условиях:

1.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующее право аренды земельного участка (далее – Предмет залога):

Право аренды земельного участка общей площадью 44 812 (Сорок четыре тысячи восемьсот двенадцать) +/-74 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения помещений и технических устройств речных портов, речных вокзалов, причалов, пристаней, гидротехнических и иных сооружений (включая гидроузлы), обеспечивающих эксплуатацию водного транспорта (1.2.11), кадастровый номер 77:04:0003005:1010, расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 10, 19, 40 (далее – Земельный участок и Предмет залога соответственно).

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:04:0003005:125. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): решение об изъятии земельного участка, жилого помещения; срок действия не установлен; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Москва; реквизиты документа-основания: распоряжение Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества от 04.03.2024 № 22867 выдан: Департамент городского имущества города Москвы.

Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-04-036335 от 02.11.2011г. (далее – Договор аренды), заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и Департаментом земельных ресурсов города Москвы. Договор аренды заключен на срок до 28.09.2060г.

Право аренды Земельного участка по Договору аренды в пользу ЗАЛОГОДАТЕЛЯ зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 17.01.2012 за номером государственной регистрации: № 77-77-14/025/2011-086.

Право залога в силу действующего законодательства Российской Федерации также распространяется на здания (сооружения), находящиеся на Предмете залога и принадлежащие на праве собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

1.3. Оценка Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 3 006 930 136,00 (Три миллиарда шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч сто тридцать шесть 00/100) рублей (без учета НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) %.

Залоговая стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и с учетом дисконта составляет 2 104 851 095,20 (Два миллиарда сто четыре миллиона восемьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот пять 20/100) рублей (без учета НДС).

1.4. Земельный участок остается во владении и пользовании ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет все риски, связанные с временным владением и пользованием Земельным участком, в том числе с его охраной, содержанием и возникновением оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога и (или) Земельный участок, а также оснований для принудительного изъятия Земельного участка, в связи с его использованием не в соответствии с целевым назначением и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. В соответствии с настоящим Договором залог обеспечивает следующие требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (далее – требования, обеспеченные залогом):

- своевременное и полное исполнение обязательств ДОЛЖНИКА по Договору основного обязательства, в том числе уплату комиссий, штрафных неустоек по указанному Договору в объеме задолженности ДОЛЖНИКА на момент удовлетворения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

- возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения и / или неисполнением Договора основного обязательства, в том числе возмещение имущественных потерь ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

- возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, прямо или косвенно относящихся к реализации Предмета залога;

- исполнение требования о возврате полученного по Договору основного обязательства, а также всех неисполненных обязательств по Договору основного обязательства, в случае признания Договора основного обязательства недействительным / незаключенным и уплату процентов на сумму задолженности за период пользования денежными средствами;

- по исполнению денежных обязательств ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, возникших на основании закона, в том числе на основании международных обычаев совершения документарных операций (сделок), в связи с уплатой ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ денежных средств третьему лицу, уплата которых осуществлена в связи с исполнением ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ своих обязательств перед третьим лицом по банковской гарантии, предоставленной (ному) по заявлению ДОЛЖНИКА, а также процентов, начисленных на сумму такого денежного обязательства;

- уплату суммы задолженности по Договору основного обязательства, в случае признания недействительными действий ДОЛЖНИКА по погашению задолженности или исполнению обязательств по Договору основного обязательства.

За счет Предмета залога обеспечивается возмещение штрафных неустоек по настоящему Договору, издержек ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по содержанию, охране Земельного участка, уплаченных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ палатов и сборов, убытков, причиненных просрочкой исполнения и / или неисполнением обязательств по настоящему Договору, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по настоящему Договору.

1.6. Ипотека на Предмет залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возникает с даты государственной регистрации ипотеки, о чем вносится соответствующая запись в Единый государственный реестр недвижимости.

1.7. В случае частичного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ требований, обеспеченных залогом, ипотека на Предмет залога сохраняется



полностью в первоначальном объеме до полного исполнения ДОЛЖНИКОМ своих обязательств по Договору основного обязательства.

1.8. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ с текстом Договора основного обязательства ознакомлен и согласен.

1.9. Стороны договорились, что в случае, когда ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не является ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства, к отношениям Сторон, связанным с исполнением настоящего Договора, не применяются правила статьи 367 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

2.1.2. Добросовестно исполнять свои обязанности арендатора Земельного участка, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и договора, на основании которого возникло право аренды на Земельный участок, и не допускать их нарушения.

2.1.3. Не совершать действия и не допускать бездействия, которые приведут или могут привести к принудительному изъятию Земельного участка, в связи с его использованием не по целевому назначению и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации, в том числе к возникновению оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога.

2.1.4. В соответствии с условиями настоящего Договора предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог имущество, поименованное в п. 1.2. настоящего Договора, право ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на которое оформлено в установленном законом порядке.

2.1.5. Не допускать ухудшения состояния Земельного участка и уменьшения стоимости Предмета залога.

2.1.6. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета залога, нести расходы по содержанию Предмета залога.

2.1.7. Проводить мероприятия по охране Земельного участка, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков, в том числе соблюдать ограничения и осуществлять мероприятия, установленные (предусмотренные) документами, на основании которых возникло право ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, и (или) актами государственных и (или) муниципальных органов власти.

2.1.8. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан обеспечить подачу в орган исполнительной власти, уполномоченный осуществлять государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости регистрации прав (далее – Уполномоченный орган), совместного с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ заявления о государственной регистрации права залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на Предмет залога, а также совершить все необходимые действия для осуществления государственной регистрации права залога.

2.1.9. Без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не производить работы по изменению Земельного участка или совершать действия, влекущие его раздел, объединение с другими земельными участками, перераспределение или выдел новых земельных участков, в том числе, но не ограничиваясь: не обращаться в орган кадастрового учета в целях постановки Земельного участка на кадастровый учет, не подавать заявления об учете изменений Земельного участка и заявления об изменении кадастровой стоимости Земельного участка, а также любые иные заявления; не согласовывать местоположения границ Земельного участка и смежных земельных участков; не возводить на Земельном участке новых зданий, строений, сооружений (далее – Объекты недвижимости).

В случае если ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ возведены Объекты недвижимости на Земельном участке, а также произведены работы, повлекшие изменения объектов недвижимого имущества, расположенных на Земельном участке, зарегистрировать в Едином государственном реестре недвижимости право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на возведенный(е) Объект(ы) недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты возведения и предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданную в целях удостоверения осуществления государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на возведенный(е) Объект(ы) недвижимости и право залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности. Ипотека распространяется на возведенные Объекты недвижимости, а также на все изменения Предмета залога.

В течение 7 (Семи) рабочих дней с даты регистрации Уполномоченным органом права собственности на возведенные на Земельном участке Объекты недвижимости, а также с даты внесения изменений в отношении объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке, в Единый государственный реестр недвижимости ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заключить с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ дополнительное соглашение к настоящему Договору, и обеспечить подачу соответствующих документов в Уполномоченный орган в целях регистрации соответствующих изменений в запись о залоге в отношении Предмета залога и (или) регистрации залога на объекты недвижимости, на которые возникло право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

При возникновении оснований для обращения взыскания на Предмет залога по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ зарегистрировать право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на объект(ы) незавершенного строительства, находящиеся на Земельном участке, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданную в целях удостоверения осуществления государственной регистрации права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на объект(ы) незавершенного строительства и право залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности.

2.1.10. Предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по его первому требованию нотариально заверенные копии документов, подтверждающих права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также иные документы, имеющие прямое или косвенное отношение к Предмету залога.

2.1.11. Своевременно уплачивать арендные платежи, а также исполнять иные обязательства, в том числе финансовые, по Договору аренды.

2.1.12. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы нанесения вреда Земельному участку, а также рисков, связанных с владением, использованием Земельным участком, с его охраной и содержанием, в том числе уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возможном или фактическом возникновении оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также оснований для принудительного изъятия Земельного участка, в связи с его использованием не в соответствии с целевым назначением и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации либо об ином изменении сведений в отношении Предмета залога, в том числе указанных в разделе 6 настоящего Договора.

2.1.13. В течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, изъятия Земельного участка, с даты получения официальной информации об ограничении свободного обращения Предмета залога или Земельного участка либо при наличии любого спора в отношении Предмета залога и (или) Земельного участка или их ареста восстановить Предмет залога или с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ заменить его другим имуществом, равным его оценочной стоимости, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, при этом, если требуется государственная регистрация, то ЗАЛОГОДАТЕЛЬ должен обеспечить государственную регистрацию в срок, указанный в настоящем пункте настоящего Договора.

В случае если ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не восстановил Предмет залога или не заменил его другим имуществом, равным его оценочной



стоимости, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать от ДОЛЖНИКА досрочного исполнения требований, пропорционально залоговой стоимости утраченного Предмета залога.

2.1.14. Допускать к Земельному участку представителей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, а также привлеченных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ специалистов с целью проверки условий использования и содержания Земельного участка, а также предоставлять вышеуказанным лицам все документы, подтверждающие права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, и оригиналы всех документов на Предмет залога, необходимых для его реализации (кадастровые и технические паспорта, экспликации, градостроительные планы и иные планы и т.п.).

Если при проведении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ проверки Земельного участка будет установлено, что условия использования и содержания Земельного участка ухудшились, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по результатам такой проверки составляет акт. При отказе ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от подписания акта указанный акт подписывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и подтверждается подписями третьих лиц, присутствующих при проверке по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.15. Не сдавать Земельный участок в субаренду на срок от 1 (Одного) года и более, не давая согласие на сдачу Земельного участка в субаренду на срок от 1 (Одного) года и более, не передавать его в безвозмездное пользование, в последующий залог, не отчуждать, не передавать в уставный капитал хозяйственных обществ, не обременять его правами третьих лиц, не распоряжаться Предметом залога и (или) Земельным участком иным способом без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Согласие ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не требуется на последующий залог, если залогодержателем по договору последующего залога выступает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ.

В случае если ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ будет предоставлено письменное разрешение, то ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, заключивший договор последующего залога имущества либо договор субаренды Земельного участка, обязан незамедлительно сообщить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ о подписании такого договора и государственной регистрации соответствующего права в Едином государственном реестре недвижимости с последующим представлением по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ копии документов, а также обязан впоследствии получать дополнительное письменное разрешение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на внесение каких-либо изменений в договор последующего залога (ипотеки) / в договор аренды / субаренды.

В договоры последующего залога в обязательном порядке должно быть включено условие, согласно которому ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ может без согласия последующего залогодержателя вносить в настоящий Договор изменения, влекущие обеспечение залогом новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, обеспеченным залогом.

2.1.16. Немедленно сообщать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ сведения об изменениях, произошедших с заложенным имуществом, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога и/или Земельный участок, а также о наличии иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета залога и/или Земельного участка.

2.1.17. Уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию ипотеки в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.18. Представлять по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ документы (информацию) о Предмете залога и (или) Земельном участке и деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, обеспечивать доступ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ и уполномоченному представителю (служащему) Банка России к Земельному участку и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченным представителем (служащим) Банка России Земельного участка и ознакомления с деятельностью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ непосредственно по месту ее осуществления.

2.1.19. Не позднее 3-х календарных дней с даты подписания настоящего Договора направить уведомление арендодателю о передаче в залог Предмета залога через электронную приемную на официальном портале Мэра и Правительства Москвы и представить в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения настоящего Договора ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию такого уведомления. При этом, подтверждением направления уведомления через электронную приемную является присвоение регистрационного номера ID.

2.1.20. В течение всего срока действия настоящего Договора ежеквартально не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцев), а по окончании отчетного года не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за периодом, установленным законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

- промежуточную (квартальную) бухгалтерскую (финансовую) отчетность: бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах (для квартальной отчетности);

- годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность с отметкой инспекции ФНС России о принятии или уведомлением об электронной отправке отчетности (для годовой отчетности);

- расшифровки статей баланса:

- а) кредиторской и дебиторской задолженности с указанием сумм и сроков погашения задолженности, в т.ч. просроченной (с выделением крупнейших контрагентов с долей задолженности более 5% (Пяти процентов) от общего объема соответствующей задолженности на последнюю отчетную дату и указанием ИНН контрагентов, основания возникновения задолженности данных контрагентов в форме ссылки на реквизиты договора;

- б) долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений с указанием в разрезе договоров и контрагентов: ИНН, лимит и валюта договора, фактического объема и неиспользованного (возможного) объема финансовых вложений, сроков возврата финансовых вложений, включая график возврата;

- в) кредитов и займов с указанием в разрезе договоров и контрагентов: ИНН контрагентов, оснований возникновения задолженности, лимита договора, фактической задолженности и неиспользованного (возможного) объема выборки, сроков выдачи и погашения, включая график погашения

- г) забалансовых обязательств (гарантий, поручительств, обеспечений, выданных за залогодателей/поручителей) с указанием ИНН бенефициаров и принципалов, основного обязательства и сроков исполнения обязательств по нему, а также перспектив возможного исполнения обязательства по данному забалансовому обязательству;

- д) других статей баланса, остатки по каждой из которых составляют 5% (Пять процентов) и более от валюты баланса (стр. 1600 Бухгалтерского баланса), в т.ч. основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, сырье, материалы и др. ценности, затраты на незавершенное производство;

- расшифровки статей «Отчета о финансовых результатах»: выручки, себестоимости, управленческих и коммерческих расходов, процентов к получению/уплате, прочих доходов и расходов;

- налоговую декларацию по налогу на прибыль с отметкой инспекции ФНС России о принятии или уведомлением об электронной отправке документа;

- оборотно-сальдовые ведомости по счетам (по запросу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ);

- справку о сумме уплаченных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ налогов, сборов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ, за последний квартал (по форме ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ);

- справку о текущих обязательствах (по форме ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ);

- документы, подтверждающие осуществление платежей по заработной плате и арендных платежей, если у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в аренде помещения, в т.ч. складские, необходимые для осуществления основной деятельности, либо иные документы, согласованные с



ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (по запросу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ);

- копии аудиторских заключений (по годовой отчетности, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ);
- справки об оборотах, картотеке №2, ссудной задолженности из обслуживаемых банков.

2.1.21. Письменно уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента наступления следующих событий:

- изменение в персональном составе лиц, входящих в органы управления ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, действующих в соответствии с учредительными документами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и осуществляющих руководство его хозяйственной деятельностью;
- изменение в составе участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- принятие уполномоченным органом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ решения о ликвидации ЗАЛОГОДАТЕЛЯ или его реорганизации;
- изменение места нахождения, банковских и иных реквизитов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- изменение заверений об обстоятельствах, перечисленных в разделе 6 настоящего Договора.

2.1.22. Предварительно согласовывать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ снос зданий/сооружений и объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке.

2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе:

2.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы, обеспечивая его сохранность.

2.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения требований, обеспеченных залогом.

2.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан:

2.3.1. В случае полного исполнения ДОЛЖНИКОМ требований, обеспеченных залогом, направить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты полного исполнения в Уполномоченный орган письменное заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке.

2.3.2. При неисполнении ДОЛЖНИКОМ требований и реализации Предмета залога, в случае если сумма, вырученная от реализации Предмета залога, превысит размер требований, обеспеченных залогом, перечислить денежные средства в размере разницы ЗАЛОГОДАТЕЛЮ по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения денежных средств, вырученных от реализации Предмета залога.

2.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:

2.4.1. Без согласия последующего залогодержателя вносить в настоящий Договор изменения, влекущие обеспечение залогом новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, обеспеченных залогом, как до заключения, так и после заключения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ последующих договоров залогов.

2.4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ требований, обеспеченных залогом, получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

2.4.3. В случае если суммы, вырученной от реализации Предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, получить недостающую сумму за счет другого имущества ДОЛЖНИКА.

2.4.4. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Земельного участка, в том числе проведения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ мероприятий по охране Земельного участка, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков.

2.4.5. Проверять по документам фактическое наличие, состояние, условия содержания и использования Земельного участка, а также требовать представление любых документов (информации) о Предмете залога и деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ для передачи уполномоченному представителю (служащему) Банка России.

2.4.6. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет залога и (или) Земельный участок, которые приведут или могут привести к:

- использованию Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- нанесению вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- порче или уничтожению межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на Земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- препятствиям в осуществлении и (или) невозможности осуществить мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов;

- нарушению мер пожарной безопасности;

- несвоевременному началу использования Земельного участка в случаях, когда сроки освоения Земельного участка предусмотрены соответствующим договором;

- несоблюдению при использовании Земельного участка требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- к загрязнению, истощению, деградации, порче, уничтожению земель и почв и иному негативному воздействию на земли и почвы.

2.4.7. На основании запроса Банка России требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ обеспечения доступа к Предмету залога (в том числе уполномоченному представителю (служащему) Банка России) с целью осуществления контроля состояния Предмета залога, ознакомления с деятельностью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ непосредственно на месте ее осуществления, предоставления документов, имеющих отношение к Предмету залога, а также документов, необходимых для реализации Предмета залога.

2.4.8. Истребовать Предмет залога / Земельный участок из чужого незаконного владения и (или) пользования для передачи его во владение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и (или) для реализации Предмета залога в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.9. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ уступить третьим лицам свои права по настоящему Договору.

2.5. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ выражает согласие на раздел, объединение и перераспределение Земельного участка при условии сохранения в пределах каждого из образуемых земельных участков минимум по одному объекту капитального строительства, в соответствии с планом межевания, согласованным с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, и при условии того, что ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется в течение 65 (Шестидесяти пяти) рабочих дней с момента осуществления межевания обеспечить:

- оформление права аренды на вновь образованные земельные участки;
- передачу прав аренды на вновь образованные земельные участки в залог в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Моментом выполнения данных условий является предоставление выписки из ЕГРН в отношении вновь образованных земельных участков с информацией о зарегистрированной ипотеке в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.6. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ выражает согласие на смену вида разрешенного использования Земельного участка и на регистрацию дополнительных соглашений к договору аренды Земельного участка.

3. УСЛОВИЯ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ДОЛЖНИКОМ требований, обеспеченных залогом; ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться взыскание на Предмет залога в судебном порядке.

3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право потребовать досрочного исполнения требований, обеспеченных залогом, путем направления требования ДОЛЖНИКУ, а если указанное требование не будет удовлетворено ДОЛЖНИКОМ, обратиться взыскание на Предмет залога до



наступления срока исполнения, предусмотренного Договором основного обязательства, в следующих случаях:

- нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанности по надлежащему содержанию и использованию Земельного участка, проведению мероприятий по охране Земельного участка, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, по принятию мер по сохранению Земельного участка, если такие нарушения создают угрозу принудительного изъятия Земельного участка в связи с его использованием не по целевому назначению и (или) с нарушением действующего законодательства Российской Федерации, в том числе к возникновению оснований для прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, а также неисполнение других обязательств по настоящему Договору;
- нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил распоряжения Предметом залога и (или) Земельным участком, в том числе правил последующего залога. При переводе (уступке прав) на Предмет залога без согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском на Предмет залога независимо от того, кому такие права принадлежат;
- уклонение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от замены Предмета залога в случае прекращения прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога, в том числе в случае отчуждения, повреждения, изъятия Земельного участка;
- ухудшение финансового состояния ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- наличие информации об ограничении свободного обращения Предмета залога и/или Земельного участка, если это ограничение способно воспрепятствовать процедуре обращения с иском на Предмет залога;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3. После возникновения основания для обращения с иском на Предмет залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет ЗАЛОГОДАТЕЛЮ письменное уведомление о начале обращения с иском на Предмет залога.

3.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по акту приема-передачи все необходимые документы для реализации Предмета залога в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Отказ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от передачи документов, необходимых для реализации Предмета залога, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не лишает последнего права на обращение с иском и реализацию Предмета залога в порядке и способами, установленными настоящим Договором.

4. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

4.1. Реализация Предмета залога, на который ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обращено взыскание, должна быть произведена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае обращения с иском на Предмет залога Стороны устанавливают, что:

- в случае реализации Предмета залога на торгах / публичных торгах начальная продажная цена Предмета залога устанавливается в размере Залоговой стоимости;
- при оставлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Предмета залога за собой цена Предмета залога равна рыночной стоимости Предмета залога, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика;

Выбор независимого оценщика осуществляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, при этом все расходы по оплате услуг оценщика несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ. Сумма вознаграждения, выплачиваемого оценщику, удерживается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ из суммы, вырученной при реализации Предмета залога.

4.3. Способ и порядок реализации Предмета залога указываются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в письменном уведомлении об обращении с иском, направляемом ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора.

4.4. Стороны устанавливают, что при обращении с иском на Предмет залога по решению суда его реализация осуществляется путем реализации Предмета залога посредством продажи на публичных торгах, в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, при этом начальная продажная цена Предмета залога устанавливается в размере, предусмотренном п. 4.2 настоящего Договора.

4.5. Вырученные от реализации Предмета залога денежные средства направляются непосредственно на погашение требований, обеспеченных залогом.

При этом в случае несовпадения валюты, полученной от реализации Предмета залога, с валютой обеспеченного залогом основного обязательства конвертация долларов США / евро / иной валюты в рубли и рублей в доллары США / евро / иную валюту осуществляется по курсу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, установленному на дату конвертации.

4.6. Если суммы, вырученной при продаже Предмета залога, недостаточно для покрытия требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества ДОЛЖНИКА, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

4.7. Реализация Предмета залога осуществляется в сроки, установленные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из условий, предусмотренных настоящим Договором, за исключением случая нарушения, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты неустойки в размере 0,03 % (Ноль целых три сотых процента) от залоговой стоимости прав аренды Земельного участка, указанной в п. 1.3 настоящего Договора.

5.2. В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по представлению документов, отражающих финансово-хозяйственное состояние ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе взыскать с ЗАЛОГОДАТЕЛЯ штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч 00/100) рублей за каждый день неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств, но не более 50 000,00 (Пятьдесят тысяч 00/100) рублей.

6. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ настоящим заявляет и гарантирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, что на дату заключения настоящего Договора следующие заверения об обстоятельствах являются действительными и достоверными:

- а) ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обладает всеми полномочиями для заключения настоящего Договора и исполнения обязательств, принимаемых на себя по настоящему Договору;
- б) вся информация, предоставленная ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в связи с настоящим Договором, соответствует действительности, является полной и точной во всех отношениях, и ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не скрывает никаких фактов, которые, если бы они стали известны, могли бы оказать неблагоприятное влияние на решение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о заключении настоящего Договора;
- в) в отношении участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ), а также в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа, отсутствуют ограничения на занятие должностей в органах управления ЗАЛОГОДАТЕЛЯ либо ограничения, связанные с запретом на участие в управлении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- г) финансовая отчетность, предоставленная ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, объективно отражает его финансовое положение и с даты такой финансовой отчетности не имело места существенное ухудшение в финансово-хозяйственной деятельности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- д) отсутствуют опубликованные уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании любого из участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и (или) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного



органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, несостоятельным (банкротом);

е) не установлен факт возбуждения / возобновления в отношении как самого ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, так и любого из его участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) и (или) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, процедуры банкротства;

ж) не установлен факт получения от третьего лица копии заявления, содержащего обращение к суду признать как самого ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, так и любого из его участников (для ООО) или акционеров (для акционерных обществ) и (или) лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, члена совета директоров (наблюдательного совета), коллегиального исполнительного органа ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, несостоятельным (банкротом) и (или) принятия судом указанного заявления к производству;

з) в регистрирующий орган не представлены:

– документы на государственную регистрацию другой сделки с Предметом залога или перехода, ограничения права либо обременения Предмета залога;

– судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на Земельный участок или о запрете совершать определенные действия с Земельным участком, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации;

– возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;

– иные сведения, документы и основания для приостановления либо отказа для осуществления регистрационных действий;

и) отсутствует судебный спор в отношении прав на Предмет залога;

к) Предмет залога принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве, дающем ЗАЛОГОДАТЕЛЮ полномочия на передачу Предмета залога в ипотеку, и такое право ЗАЛОГОДАТЕЛЯ никем не оспаривается, в отношении Предмета залога отсутствуют правоприращения и иные ограничения (обременения), за исключением:

- предшествующего залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

- ограничения (обременения) объекта недвижимости, установленные на основании распоряжения Департамент городского имущества города Москвы от 04.03.2024 № 22867 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества», срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): изъятие объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- обременений (ограничений), предусмотренных статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от _____, № КУВИ: _____ (далее – выписка из ЕГРН), копия которой содержится в Приложении №1 к настоящему Договору, также следующие ограничения, информация о которых содержится в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы, сведения о которых не внесены в ЕГРН:

• земельный участок частично находится в границах территории сильного подтопления в соответствии с Распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021 «Об уточнении правил землепользования и застройки города Москвы в отношении границ зон затопления и подтопления по ЦАО, ВАО, ЗАО, САО, ЮАО, СЗАО, ЮВАО, СВАО, ЮЗАО, ЗелаО, ТАО, НАО»;

• земельный участок частично находится в границах территории умеренного подтопления в соответствии с Распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021 «Об уточнении правил землепользования и застройки города Москвы в отношении границ зон затопления и подтопления по ЦАО, ВАО, ЗАО, САО, ЮАО, СЗАО, ЮВАО, СВАО, ЮЗАО, ЗелаО, ТАО, НАО»;

• земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны (ЗАО, Можайский, приток реки Сетунь (ручей) (р.п. Заречье (кад. №№ 77:15:0020202:1, 77:20:0020202:482); ЮАО, Братеево лизовья реки Шмелевки; Дренажный ручей (у8)) на основании Федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; РЧА ЛГР от 10.08.2020 № П121-20/1; РЧА ЛГР от 20.05.2021 № П083-20/62, РЧА ЛГР от 02.08.2021 № П112-21/1, распоряжений Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020; №1197 от 20.07.2021; № 150 от 24.01.2024; № 659 от 02.04.2024;

• земельный участок частично находится в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны на основании Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологический правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», распоряжений Москомархитектуры № 1997 от 12.10.2022, № 1485 от 28.07.2023, № 2373 от 18.12.2023; № 142 от 23.01.2024;

• земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны на основании Решения Роспотребнадзора об установлении санитарно-защитной зоны от 14.05.2021 № 77-00295, распоряжения Москомархитектуры № 1179 от 16.07.2021;

• земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны на основании Решения Роспотребнадзора об установлении санитарно-защитной зоны от 26.05.2021 № 77-00316, распоряжения Москомархитектуры № 1179 от 16.07.2021;

• земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны на основании Решения Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 22.11.2022 № 77-00835, распоряжения Москомархитектуры № 983 от 22.05.2023;

• земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны на основании Решения Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 15.12.2022 № 77-00930, распоряжения Москомархитектуры № 1019 от 25.05.2023.

л) заложенное право, являющееся Предметом залога, в момент заключения настоящего Договора является существующим и не ограничено в уступке;

м) договор, на основании которого возникло право аренды ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, являющееся Предметом залога, заключен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе отсутствуют основания для расторжения указанного договора, а также для признания его незаключенным / недействительным;

н) отсутствует задолженность по оплате арендных платежей.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Термины и понятия, используемые в настоящем Договоре, распространяются на все дополнительные соглашения к нему, если иное не предусмотрено дополнительными соглашениями, а также на приложения к настоящему Договору, при этом термины и понятия, подразумевающие множественное число, включают единственное число и наоборот, а слова, подразумевающие один грамматический род, включают любой другой род.

7.2. Отдельные положения настоящего Договора применяются к Предмету залога постольку, поскольку не противоречат сути и свойствам Предмета залога.

7.3. Стороны обязаны в течение 2 (Двух) рабочих дней в письменном виде информировать друг друга об изменении своего места нахождения / регистрации, банковских и иных реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Нарушившая Сторона принимает на себя все риски, связанные с таким нарушением.

7.4. Все письма, уведомления, требования, извещения и иные сообщения (далее – Документы), если иное не предусмотрено настоящим Договором, направляются Сторонами друг другу в письменной форме в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 8 настоящего Договора или в дополнительных соглашениях к нему.



При наличии у Сторон технической возможности Документы могут быть направлены с использованием электронной системы обмена данными, в том числе систем «Ваш Банк в Вашем офисе» и «Ваш Банк Онлайн» (далее – Электронная система).

Все Документы, направляемые с использованием Электронной системы, в случае их получения Сторонами в рабочее время в рабочий день, считаются подписанными Сторонами надлежащим образом, полученными и вступившими в силу в дату и время, обозначенные в сообщении (отчете, уведомлении), подтверждающем доставку адресату (Стороне).

– В случае обмена сообщениями с использованием Электронной системы предоставление письменных экземпляров подтверждений не требуется.

– Стороны признают, что факт направления и / или получения Документов, содержащих аналог собственноручной подписи, не может быть оспорен или отрицается соответствующей Стороной только на том основании, что такие Документы переданы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ и / или от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ посредством электронной связи и / или оформлены в электронном виде. Стороны принимают на себя всю ответственность за полномочия лиц, имеющих доступ к Электронной системе.

– Стороны соглашаются с тем, что распечатанные на бумажных носителях тексты Документов, полученных и отправленных при помощи Электронной системы, могут использоваться Сторонами в качестве доказательств при возникновении споров, в том числе и при рассмотрении данных документов в судебных органах и третейских судах.

7.4.1. Документы могут направляться Сторонами посредством электронной почты, телеграфной связи (телеграмма с уведомлением о вручении телеграфом / с уведомлением о вручении телеграфом «срочное»), почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о вручении), курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Pony Express и другие).

Стороны могут направлять Документы посредством факсимильной связи, при этом данный способ связи будет считаться дополнительным.

7.4.2. Под датой получения Стороной соответствующего Документа следует понимать дату, указанную:

- в письме об отправке электронного письма;
- в расписке о получении, если Документы вручались лично под расписку;
- в уведомлении о вручении, если Документы посредством почтовой связи направлялись заказным письмом с уведомлением о вручении;
- в телеграмме.

При этом Сторона считается получившей Документ, если возврат Документа производится в следующих случаях:

- в дату отправления электронного письма;
- по истечении срока хранения;
- при отказе адресата (его законного представителя) от получения Документа;
- при отсутствии адресата по указанному адресу;
- при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи / сотрудником курьерской службы обязательств по договору об оказании услуг почтовой связи.

Вышеуказанные случаи признаются фактами, подтверждающими получение Стороной Документа, при условии уведомления (фиксации) организацией почтовой связи / сотрудником курьерской службы Стороны о наличии обстоятельств, послуживших основанием для возврата Документа.

7.4.3. Уведомление об обращении взыскания на Предмет залога направляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ посредством телеграфной связи (телеграмма с уведомлением о вручении телеграфом / с уведомлением о вручении телеграфом «срочное»), почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о вручении), курьерской связи (в том числе, но не исключительно: DHL, Pony Express и другие) или вручается адресату под расписку. Момент получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ уведомления об обращении взыскания определяется в соответствии с п. 7.4.2 настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения обязательств по Договору основного обязательства и по настоящему Договору.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их оформления в письменном виде, подписания уполномоченными представителями Сторон.

7.7. Признание любого из пунктов настоящего Договора недействительным не влечет признание недействительным всего Договора.

7.8. Все расходы по регистрации права залога и изменения такого права несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ совместно с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в равных долях.

7.9. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.10. Стороны пришли к соглашению, что досудебный порядок урегулирования спора считается соблюденным при направлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ уведомления о начале обращения взыскания на Предмет залога либо иного уведомления (требования) об уплате денежных средств и / или погашения задолженности и / или выполнения иных действий во исполнение настоящего Договора. В случае если в сроки, указанные в таком уведомлении, обязательства по настоящему Договору не будут исполнены, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться в суд.

7.11. Все споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе споры в отношении его существования, действия или прекращения действия, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы. В случае обращения в суд с заявлением, содержащим несколько связанных между собой требований, из которых одни подведомственны суду общей юрисдикции, другие – Арбитражному суду, если разделение требований невозможно, дело подлежит рассмотрению и разрешению в Хорошевском районном суде г. Москвы.».

Орган управления акционерного общества, принявший решение об одобрении сделки – Внеочередное общее собрание акционеров (протокол от 30.09.2024 г. № 3/24).

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

Отсутствуют

9. Состав Совета директоров Общества.

9.1. В 2024 году с 26.05.2023 до 26.06.2024 г. – даты проведения годового Общего



собрания акционеров Общества действовал состав Совета директоров, избранный на годовом Общем собрании акционеров Общества протокол №1/23 от 29.05.2023 г.:

1. Арутюнян Давид Эрнестович
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 с 26.06.2024 г. после избрания на годовом Общем собрании акционеров Общества (протокол №2/24 от 29.06.2024 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 2024 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		
18.03.2021	н/в	ООО "Резерв"	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: **Арутюнян Давид Эрнестович**

- Год рождения: 1987 г.
- Сведения об образовании: Высшее,

МГУ им Ломоносова, год окончания образовательного учреждения 2008, квалификация - экономист.

- Основное место работы: Генеральный директор ООО «Приоритет» с 27.01.2022 г.
- 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	ООО "ЮП"	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	н/в	ООО ИК "Аеон"	Финансовый директор
30.07.2021	11.2023	ООО "АЕОН ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	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	н/в	ООО "ВСМ"	Первый заместитель генерального директору по строительству
25.11.2019	н/в	ООО "Финетикс"	Руководитель проектирования и подготовки проекта планировки
09.06.2020	06.05.2022	ООО "Специализированный застройщик "Катуар Девелопмент"	Генеральный директор
19.01.2021	31.08.2022	ООО "ХимМаш"	Генеральный директор
19.05.2021	06.06.2023	ООО Специализированный застройщик "Катуар-Инвест"	Генеральный директор
14.12.2021	05.02.2024	ООО "Ферро-Строй"	Генеральный директор
07.05.2022	н/в	ООО «Специализированный застройщик «Катуар Девелопмент»	Заместитель генерального директора

- 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 членов Совета директоров, и выплачивается вознаграждение.

В 2024 году общим собранием акционеров Общества решений по выплате вознаграждений членам Совета директоров (компенсации их расходов) не принималось.

Вознаграждения, включая заработную плату членов 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

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 79 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

Адрес электронной почты

info@urport.ru

Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ

№ 1027700412970 от 11/11/2002 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН/КПП)

7723302535 / 772301001

Код Эмитента:

01767-А



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: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1

Почтовый адрес: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1

Тел.: 495 980 11 00

Адрес электронной почты: newreg@newreg.ru

Номер лицензии: 10-000-1-00339

Дата выдачи: 30.03.2006

Срок действия: бессрочная

Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам

Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг Общества осуществляется указанным регистратором: 04/04/2003

Отчет подготовлен

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

Генеральный директор ПАО СЗ «ЮРП»



В.В. Арестов

