

**Заключение совета директоров общества о крупной сделке/сделках
(одобрена Советом директоров ПАО СЗ «ЮРП» №15/2026 от 13.08.2026 г.)**

1. Сделка, подлежащая одобрению Советом директоров Общества в соответствии с положениями устава Общества, а именно: Договор ипотеки № 5018-И-1 от 15.06.2026 г. (далее – Договор) и Дополнительное соглашение №1 к Договору от 07.07.2026 г. (дата формирования), заключённые между Публичным акционерным обществом Специализированный застройщик «Южный речной порт» (ПАО СЗ «ЮРП») (Залогодатель) и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) (Залогодержатель), на условиях, указанных в Приложении № 1 к Протоколу заседания Совета директоров Общества (далее - Протокол).

Сделка подлежит одобрению Советом директоров Общества в соответствии с положениями устава Общества. Договор является для Общества крупной сделкой, в качестве крупной сделки Договор будет вынесен на одобрение общего собрания акционеров Общества. Договор не является сделкой с заинтересованностью.

Валюта баланса Общества на ближайшую дату предшествующую заключению Договора составляла – 5 548 423 (тыс. руб.) (отчетность за 1 кв. 2026 г.).

Условия Договора (частичная выдержка из текста Договора, остальные существенные условия приведены в Приложении № 1 к Протоколу №15/2026 от 13.08.2026 г.);

«Статья 1. Предмет Договора

1.1. Залогодатель передает в залог Залогодержателю предмет залога (по тексту – «Предмет залога»), описание, состав и залоговая стоимость которого определены в Приложении «Предмет залога» к Договору.

1.2. Залогом Предмета залога обеспечивается исполнение Должником: Публичным акционерным обществом Специализированный застройщик «Южный речной порт» (ИНН: 7723302535, ОГРН: 1027700412970) (по тексту Договора – «Должник»), всех обязательств по Договору

№ 5018 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26 декабря 2025 года (дата формирования

25 декабря 2025 г.) с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 26 февраля 2026 г. (дата формирования 25 февраля 2026 года), Дополнительного соглашения № 2 от 05 мая 2026 года (дата формирования 04 мая 2026 года) к нему, заключенному в г. Москве между Залогодержателем (он же Кредитор) и Должником (он же Заемщик или Залогодатель) (по тексту – «Основной договор»).

1.3. Залогодатель отвечает в объеме и на условиях, установленных Договором, независимо от изменения состава обеспечения, утраты существовавшего на момент возникновения залога иного обеспечения исполнения обязательств Должника или ухудшения условий такого обеспечения по любым обстоятельствам.

1.4. Обязательства, исполнение которых обеспечивается ипотекой в силу Договора, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Основному договору;
- обязательства по уплате неустоек в рамках Основного договора и Договора;
- обязательства по возмещению судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору;
- обязательства по возврату полученного в рамках Основного договора и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору;
- обязательства по возврату неосновательного обогащения (в размере суммы кредита в рамках Основного договора) и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору незаключенным(и), а также при признании Основного договора и/или дополнительного(ых) соглашения(ий) к Основному договору заключенным(и) неуполномоченным лицом (ст. 183 Гражданского кодекса Российской Федерации).

1.5. Залогом Предмета залога обеспечиваются, в том числе восстановленные требования Залогодержателя в рамках Основного договора в случае признания недействительными действий и/или сделок Залогодателя и/или Должника и/или третьих лиц по уплате денежных средств,

передаче имущества или иному исполнению обязательств в рамках Основного договора, а также иных сделок, направленных на прекращение обязательств Залогодателя по Договору и/или Должника в рамках Основного договора вследствие признания действий и/или сделок недействительными, в том числе на основании статей 61.2 и/или 61.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, а также в иных случаях восстановления требований Залогодержателя в рамках Основного договора.

Залогодатель обязуется осуществить все фактические и юридические действия, необходимые для восстановления прав Залогодержателя по Договору, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты восстановления требований Залогодержателя по Основному договору.

1.6. Залог распространяется на оборудование и инженерно-технические коммуникации, необходимые для эксплуатации Предмета залога.

1.7. Залог распространяется на все неотделимые улучшения Предмета залога, которые в течение срока действия Договора может произвести Залогодатель.

1.8. Залогодатель ознакомлен со всеми условиями Основного договора, все условия Основного договора Залогодателю понятны, и Залогодатель согласен отвечать за исполнение всех обязательств Должника по Основному договору Предметом залога в полном объеме, в том числе по следующим условиям:

1.8.1. Лимит кредитной линии: 10 450 612 000 (Десять миллиардов четыреста пятьдесят миллионов шестьсот двенадцать тысяч) рублей.

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

Таблица 1

Номер Транша	Сумма лимита Транша в рублях (включительно), не более	Период действия лимита Транша
1	3 000 000 000 (Три миллиарда)	С даты выполнения последнего из условий для соответствующего Транша (включительно), указанных в п. 3.3 Основного договора, по Дату окончания периода доступности, указанную в п. 3.4 Основного договора (включительно)
2	450 000 000 (Четыреста пятьдесят миллионов)	
3	550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов)	
4	1 000 000 000 (Один миллиард)	
5	1 000 000 000 (Один миллиард)	
6	1 000 000 000 (Один миллиард)	
7	1 000 000 000 (Один миллиард)	
8	1 450 000 000 (Один миллиард четыреста пятьдесят миллионов)	
9	1 000 612 000 (Один миллиард шестьсот двенадцать тысяч)	
ИТОГО	10 450 612 000 (Десять миллиардов четыреста пятьдесят миллионов шестьсот двенадцать тысяч)	

Транш.

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

1.8.2. Срок полного возврата кредита (срок действия кредитной линии): 20 сентября 2027 г.

1.8.3. Процентная ставка и порядок уплаты процентов:

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

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

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

«Плавающая составляющая» означает ключевая ставка Банка России.

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

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

При изменении размера ключевой ставки Банка России в течение срока действия Основного договора размер Плавающей составляющей по Основному договору изменяется со второго рабочего дня, следующего за датой начала применения нового размера ключевой ставки Банка

России, исходя из размера действующей ключевой ставки Банка России на дату изменения Процентной ставки по Основному договору.

Размер ключевой ставки Банка России на дату изменения Плавающей составляющей по Основному договору определяется в соответствии с официальной информацией Банка России, в том числе опубликованной на официальном сайте Банка России по состоянию на указанную дату.

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

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

Изменение размера Процентной ставки по Основному договору осуществляется без заключения дополнительного соглашения к Основному договору. Кредитор направляет Заемщику уведомление об изменении размера Процентной ставки по Основному договору в срок не позднее первого рабочего дня, следующего за датой изменения Процентной ставки по Основному договору. В случае, если Заемщик не получил указанного уведомления, размер Процентной ставки по Основному договору самостоятельно рассчитывается Заемщиком в соответствии с пунктом 4.1 Основного договора.

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

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

Таблица 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отложенные проценты уплачиваются после уплаты Процентов на Отложенные проценты.

Любые досрочные погашения Отложенных процентов и Процентов на Отложенные проценты подлежат оформлению отдельными платежными поручения с указанием целевого назначения платежа

«в погашение Процентов на Отложенные проценты и Отложенных процентов».

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

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

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

1.8.4. Плата за резервирование: от максимальной суммы соответствующего Транша, указанного в п. 1.2 Основного договора, в размере 0,7 (Ноль целых семь десятых) процентов в следующем порядке:

1.8.4.1. от суммы Транша № 1, что составляет 21 000 000 (Двадцать один миллион) рублей. Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору единовременно до начала выборки кредитных средств по Траншу № 1, в валюте кредита;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.4.9. от суммы Транша № 9, что составляет 7 004 284 (Семь миллионов четыре тысячи двести восемьдесят четыре) рубля.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору единовременно до начала выборки средств по Траншу № 9, в валюте кредита. 1.8.5. Плата за пользование лимитом соответствующего Транша: в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов годовых от свободного остатка лимита соответствующего Транша, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Основного договора. Начисление платы производится за период с даты начала действия лимита соответствующего Транша, указанной в п. 1.1 Основного договора (не включая эту дату), по Дату окончания периода доступности или по дату полного погашения кредита, осуществленного ранее Даты окончания периода

доступности, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме (включительно).

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

1.8.6. Плата за досрочный возврат кредита: в размере 3 (Трех) процентов на досрочно возвращаемую сумму кредита.

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

Плата за досрочный возврат кредита не взимается:

- при поступлении средств в погашение кредита в соответствии с п.п. 8.1.1, 8.2.1, 8.2.10 Основного договора;

- при погашении кредита по Основному договору (рефинансировании кредита) за счет денежных средств, выданных Кредитором или аффилированным с Кредитором юридическим лицом;

- при поступлении денежных средств от возмещенного из бюджета налога на добавленную стоимость (НДС) по капитальным затратам по строительству Объекта;

- при поступлении денежных средств от возмещения понесенных затрат в результате расторжения Договора КРТ.

1.8.7. Неустойка: при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или комиссионных платежей, перечисленных в Основном договоре, Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в размере действующей плавающей процентной ставки, установленной в соответствии с условиями Основного договора, увеличенной в 1,5 (Одна целая пять десятых) раза, в процентах годовых.

При наличии просроченной задолженности после даты полного погашения кредита, указанной в п. 6.1 Основного договора, под действующей плавающей процентной ставкой понимается последний установленный размер плавающей процентной ставки по Основному договору.

При наличии просроченной задолженности после даты погашения, указанной в требовании Кредитора о досрочном возврате суммы кредита, под действующей плавающей процентной ставкой понимается плавающая процентная ставка, действующая на дату погашения, указанную в требовании Кредитора о досрочном возврате суммы кредита.

Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

Под датой возникновения просроченной задолженности в рамках Основного договора понимается Дата платежа, в которую Заемщиком не исполнены предусмотренные Основным договором обязательства.

Неустойки за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита, уплату процентов уплачиваются в валюте кредита.

Неустойки за несвоевременное перечисление Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита, уплачиваются в валюте кредита.

1.8.8. Целевое назначение кредита:

1.8.8.1. В рамках Транша № 1:

1.8.8.1.1. Полное погашение основного долга, процентов и комиссионных платежей (в т.ч. платы за досрочный возврат, за исключением штрафов, пеней, неустоек) по Кредитным договорам №0954/21 от 16.12.2021 года и №0692/21 от 16.12.2021 года, заключенных между Заемщиком и ПАО

«Московский кредитный банк» (далее - Кредитные договоры ЮРП).

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

1.8.8.2. В рамках Транша № 2:

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

1.8.8.3. В рамках Траншей №№3-8:

1.8.8.3.1. Финансирование затрат Заемщика (в том числе возмещение ранее понесенных затрат) по оформлению права собственности/аренды земельных участков и/или недвижимого имущества, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 77:04:0003005:1009; 77:04:0003005:1014; 77:04:0003005:1015; 77:04:0003005:1016; 77:04:0003005:1018; 77:04:0003005:1019; 77:04:0003005:1020; 77:04:0003005:133; 77:04:0003005:64; 77:04:0003006:112; 77:04:0003006:24; 77:04:0003006:32; 77:04:0003006:8, а также затрат (в том числе возмещение ранее понесенных затрат) на оформление права собственности/аренды на неразмежеванные/невыделенные земельные участки, в том числе в отношении земельных участков, которые будут сформированы общей ориентировочной площадью 43 015 кв.м, расположенные в границах территории нежилкой застройки города Москвы, общей площадью 39,7 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл.10 (далее – Территория КРТ), подлежащей комплексному развитию в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2024 г. №314-ПП «О комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл.10», решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 25 апреля 2024 г. №14, пункт 7, далее по тексту – Решение ГЗК), а также договором о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы с правообладателями от 06.06.2024 г., заключенным между Департамент городского имущества г. Москвы (далее – ДГИ), Заемщиком, в качестве Правообладателя 1, ООО «Рассвет» (ИНН 7727461014), в качестве Правообладателя 2, и ООО «Искра» (ИНН 7727453655), в качестве Правообладателя 3, зарегистрированным в Едином реестре контрактов и торгов за № 16-000096-0000-0000-00001-24 от 10.06.2024, с учетом всех дополнительных соглашений (далее – Договор КРТ). Правообладатель 1, Правообладатель 2 и Правообладатель 3 далее совместно именуются Правообладатели.

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

1.8.8.4. В рамках Транша № 9:

1.8.8.4.1. Финансирование затрат Заемщика на перечисление Заемщиком в бюджет города Москвы денежных средств в счет компенсации за строительство объектов инфраструктуры по Проекту на основании инфраструктурного договора, который будет заключен между Заемщиком и Правительством Москвы (далее – Инфраструктурный договор).

1.8.9. Кредитор вправе в одностороннем порядке изменять размер и порядок определения предусмотренных Основным договором платежей, в том числе увеличивать размер процентной ставки, в порядке и случаях, установленных Основным договором.

Залогодатель согласен отвечать Предметом залога в случае предъявления Залогодержателем требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства Должника, в том числе, если на момент регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя Предмет залога обременен правами третьих лиц.

1.9. В случае расторжения Основного договора по любым основаниям залог по Договору продолжает обеспечивать обязательства, возникшие из Основного договора, которые не были исполнены и не прекратились или возникли в связи с таким расторжением. Залог по Договору также обеспечивает требования Залогодержателя, связанные с возмещением убытков Залогодержателя, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств в рамках Основного договора.

Статья 2. Заверения, гарантии, согласия Залогодателя

2.1. Залогодатель заверяет и гарантирует, что все заверения и гарантии, указанные в Приложении «Заверения, гарантии, согласия Залогодателя» к Договору, являются полными и достоверными.

Статья 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Залогодержатель вправе:

3.1.1. Проверять по документам, а также фактически наличие, размер, состояние Предмета залога и условия его использования.

3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

3.1.3. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства и обратиться за взысканием на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при неисполнении и/или ненадлежащем исполнении Должником и/или Залогодателем каждой из обязанностей, наступлении каждого из обстоятельств и/или событий, предусмотренных законодательством, условиями Основного договора и/или Договора, в том числе если заявления, документы, подтверждения или информация, включая информацию, указанную в п. 2 Приложения

«Заверения, гарантии, согласия Залогодателя» к Договору, предоставленные Должником и/или Залогодателем Залогодержателю, являются недостоверными или неполными, а также в случае предоставления Должником и/или Залогодателем Залогодержателю отчетности и/или сведений, которые являются недостоверными и/или отличными от отчетности и/или сведений, предоставленных Залогодателем органам государственной власти, Банку России и/или опубликованных Залогодателем и/или находящихся в бюро кредитных историй.

3.1.4. Осуществлять (в том числе с привлечением сюрвейерских компаний и/или совместно с уполномоченными представителями (служащими) Банка России) осмотр Предмета залога по месту его хранения (нахождения), ознакомление с деятельностью Залогодателя непосредственно на месте(ах) осуществления деятельности, требовать от Залогодателя предоставления соответствующих документов (информации) и выполнения иных действий, необходимых для осмотра Предмета залога и ознакомления с деятельностью Залогодателя.

3.1.5. В течение срока действия Договора отслеживать в соответствии с законодательством о природопользовании риск возникновения ответственности за воздействие Предмета залога на окружающую среду.

3.1.6. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору и/или права Залогодателя и/или третьих лиц в отношении Предмета залога.

3.1.7. В течение срока действия Договора отслеживать изменение стоимости Предмета залога с периодичностью и с применением методов оценки, установленных законодательством.

3.1.8. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Должником обязательств по Основному договору получить удовлетворение своих требований (в том числе при досрочном исполнении обязательств по Основному договору по требованию Залогодержателя) за

счет Предмета залога, а в случаях, предусмотренных законодательством, также за счет денежных средств и иного имущества, причитающегося Залогодателю или Залогодержателю. В случае, если залог по Договору обеспечивает обязательство, исполняемое периодическими платежами, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет залога также в случае однократного нарушения Должником сроков внесения платежей по Основному договору.

3.2. Залогодатель вправе:

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

3.2.2. Прекратить обращение с иском на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

3.3. Залогодатель не вправе:

3.3.1. В течение срока действия Договора без письменного согласия Залогодержателя распоряжаться Предметом залога, в том числе, но не исключительно: совершать действия, влекущие изменение сведений в Едином государственном реестре недвижимости о Предмете залога, правах, ограничениях прав на него, обременениях Предмета залога и сделках с ним, за исключением прекращения ограничений прав / обременений (при наличии) в пользу третьих лиц, не являющихся Сторонами Договора, осуществлять с Предметом залога любые действия, влекущие его изменение, отчуждать или передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление.

Последующий залог Предмета залога без предварительного письменного согласования с Залогодержателем не допускается.

В случае передачи с согласия Залогодержателя Предмета залога в последующий залог, изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных залогом по Договору, не требуют согласия залогодержателя по договору последующей ипотеки.

3.3.2. В случае приобретения Залогодателем прав созалогодержателя или перехода к Залогодателю прав по иному обеспечению исполнения обязательств Должника по Основному договору осуществлять их во вред Залогодержателю, в том числе не имеет права на удовлетворение своего требования к Должнику и/или залогодателю иного имущества из стоимости заложенного имущества до полного удовлетворения требований Залогодержателя по Основному договору.

К Залогодателю, исполнившему обязательство за Должника в рамках Основного договора, переходят права Кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора.

3.4. Неисполнение Залогодателем обязанностей, указанных в Договоре, а также наступление в отношении Залогодателя обстоятельств / событий, которые в соответствии с Основным договором влекут возникновение у Залогодержателя права в соответствии с условиями Основного договора, признается Сторонами угрозой утраты обеспечения и/или ухудшением условий обеспечения по Основному договору (угрозой ухудшения их условий) по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает.

3.5. Залогодатель также принимает на себя обязанности по Договору, указанные в Приложении «Обязанности Залогодателя» к Договору.

3.6. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора:

3.6.1. является полноправным и законным собственником Предмета залога и/или лицом надлежаще уполномоченным распоряжаться Предметом залога;

3.6.2. Предмет залога не отчужден, не состоит в споре или под арестом, не обременен правами третьих лиц, за исключением аренды, обременений и ограничений прав земельных участков и зданий, указанных в п.3.6.2.1. Договора и в выписках из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), копии которых содержатся в Приложении «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору, а именно:

3.6.2.1. В отношении земельных участков, а именно: земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:6446, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1010, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:82, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:7413, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1005, земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:46, имеются обременения и ограничения, содержащиеся в выписках из ЕГРН об объекте недвижимости, копии которых содержатся в Приложении «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

3.6.2.1.1. земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:1017 имеет ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанные в выписке из ЕГРН, копия которой содержится в Приложении «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

Согласно Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1017 содержатся следующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, информация о которых не внесена в ЕГРН:

- земельный участок частично находится в границах территории затопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;

- земельный участок частично находится в границах территории сильного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;

- земельный участок частично находится в границах территории умеренного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; с распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;

- земельный участок частично находится в границах водоохранной зоны в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024,

№ 659 от 02.04.2024, № 1229 от 11.06.2025, № 1388 от 03.07.2025, № 1813 от 29.08.2025;

- земельный участок частично находится в границах прибрежной защитной полосы в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры № 1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, №1929 от 03.10.2022, № 150 от 24.01.2024, № 659-ПП от 02.04.2024, № 1813 от 29.08.2025;

- земельный участок частично находится в границах береговых полос в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры № 1197 от 20.07.2021, № 1929 от 03.10.2022. № 1813 от 29.08.2025;

- земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 14.01.2022

№ 77-00014; распоряжением Москомархитектуры № 1649 от 23.08.2022;

- земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 25.04.2025

№ 77-00200; распоряжением Москомархитектуры № 966 от 13.05.2025;

- земельный участок частично находится в границах озелененной территории общего пользования № 63з-ЮВАО "Набережная Южного порта" в соответствии с постановлениями Правительства Москвы № 38 от 19.01.1999, № 903-ПП от 01.04.2026.

3.6.2.1.2. земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:6446 имеет ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанные в выписке из ЕГРН, копия которой содержится в Приложении «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

Согласно Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:6446 содержатся следующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, информация о которых не внесена в ЕГРН:

- земельный участок частично находится в границах территории затопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;

- земельный участок частично находится в границах территории сильного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;

- земельный участок частично находится в границах территории умеренного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок частично находится в границах водоохранной зоны в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024, № 659 от 02.04.2024, № 1229 от 11.06.2025, № 1388 от 03.07.2025, № 1813 от 29.08.2025;
- земельный участок частично находится в границах береговых полос в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры № 1197 от 20.07.2021, № 1929 от 03.10.2022, № 1813 от 29.08.2025;
- земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 25.04.2025 № 77-00200, распоряжением Москомархитектуры № 966 от 13.05.2025.

3.6.2.1.3. земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:1010 имеет ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанные в выписке из ЕГРН, копия которой содержится в Приложении «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

Согласно Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1010 содержатся следующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, информация о которых не внесена в ЕГРН:

- земельный участок частично находится в границах территории сильного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок частично находится в границах территории умеренного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024, № 659 от 02.04.2024, № 1229 от 11.06.2025, № 1388 от 03.07.2025, № 1813 от 29.08.2025;
- земельный участок полностью находится в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 25.04.2025 № 77-00200; распоряжением Москомархитектуры № 966 от 13.05.2025;
- земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об установлении санитарно-защитной зоны от 14.05.2021 № 77-00295; распоряжением Москомархитектуры № 1179 от 16.07.2021;
- земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 27.02.2025 № 77-00084; распоряжением Москомархитектуры № 551 от 14.03.2025;
- земельный участок частично находится в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 28.02.2025 № 77-00085; распоряжением Москомархитектуры № 551 от 14.03.2025.

3.6.2.1.4. земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:82 имеет ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанные в выписке из ЕГРН, копия которой содержится в Приложении

«Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

Согласно Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:82 содержатся следующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, информация о которых не внесена в ЕГРН:

- земельный участок частично находится в границах территории сильного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок частично находится в границах территории умеренного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024, № 659 от 02.04.2024, № 1229 от 11.06.2025, № 1388 от 03.07.2025, № 1813 от 29.08.2025;

- земельный участок полностью находится в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 25.04.2025 № 77-00200; распоряжением Москомархитектуры № 966 от 13.05.2025.

3.6.2.1.5. земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:1 имеет ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанные в выписке из ЕГРН, копия которой содержится в Приложении

«Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

Согласно Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1

содержатся следующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, информация о которых не внесена в ЕГРН:

- земельный участок частично расположен в границах территории сильного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок частично расположен в границах территории умеренного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок частично расположен в границах водоохранной зоны в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024, № 659 от 02.04.2024, № 1229 от 11.06.2025, № 1388 от 03.07.2025, № 1813 от 29.08.2025;

- земельный участок полностью расположен в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 25.04.2025 № 77-00200; распоряжением Москомархитектуры № 966 от 13.05.2025;

- земельный участок частично расположен в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 14.01.2022 № 77-00014; распоряжением Москомархитектуры № 1649 от 23.08.2022.

3.6.2.1.6. земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:7413 имеет ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанные в выписке из ЕГРН, копия которой содержится в Приложении «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

Согласно Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:7413 содержатся следующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, информация о которых не внесена в ЕГРН:

- земельный участок частично находится в границах территории сильного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры № 1297 от 30.07.2021;

- земельный участок частично находится в границах территории умеренного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры № 1297 от 30.07.2021;
- земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024, № 659 от 02.04.2024, № 1229 от 11.06.2025, № 1388 от 03.07.2025, № 1813 от 29.08.2025.

3.6.2.1.7. земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:1005 имеет ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, указанные в выписке из ЕГРН, копия которой содержится в Приложении «Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

Согласно Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:1005 содержатся следующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, информация о которых не внесена в ЕГРН:

- земельный участок полностью расположен в границах территории умеренного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024, № 659 от 02.04.2024, № 1229 от 11.06.2025, № 1388 от 03.07.2025, № 1813 от 29.08.2025;

- земельный участок полностью расположен в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 25.04.2025 № 77-00200; распоряжением Москомархитектуры № 966 от 13.05.2025.

3.6.2.1.8. земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:46 имеет ограничения (обременения) прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

Российской Федерации, указанные в выписке из ЕГРН, копия которой содержится в Приложении

«Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости» к Договору.

Согласно Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003005:46 содержатся следующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, информация о которых не внесена в ЕГРН:

- земельный участок частично находится в границах территории сильного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок частично находится в границах территории умеренного подтопления в соответствии с приказом МОБВУ от 08.05.2018 № 149; распоряжением Москомархитектуры №1297 от 30.07.2021;
- земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны в соответствии с Федеральным законом от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»; распоряжениями Москомархитектуры №1771 от 17.12.2020, №1197 от 20.07.2021, № 150 от 24.01.2024, № 659 от 02.04.2024, № 1229 от 11.06.2025, № 1388 от 03.07.2025, № 1813 от 29.08.2025;
- земельный участок полностью расположен в границах установленной санитарно-защитной зоны в соответствии с решением Роспотребнадзора об изменении санитарно-защитной зоны от 25.04.2025 № 77-00200; распоряжением Москомархитектуры № 966 от 13.05.2025.

Статья 4. Ответственность Сторон

4.1. За каждый случай неисполнения Залогодателем каждой из обязанностей, предусмотренных Приложением «Обязанности Залогодателя» к Договору, Залогодатель обязан

уплатить в пользу Залогодержателя неустойку в размере, указанном в Приложении «Обязанности Залогодателя» к Договору.

Неустойка подлежит уплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты доставки Залогодателю соответствующего требования Залогодержателя об уплате неустойки (не включая дату доставки).

4.2. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает Залогодателя от выполнения обязанностей, принятых по Договору.

Статья 5. Дополнительные условия

5.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога осуществляется в порядке, установленном законодательством.

5.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Основному договору и Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Основному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Основного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов Залогодержателя по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Основному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется Залогодателю.

5.3. В случае уступки Залогодержателем обеспеченных залогом прав (требований) любому третьему лицу залог по Договору сохраняет свою силу, при этом:

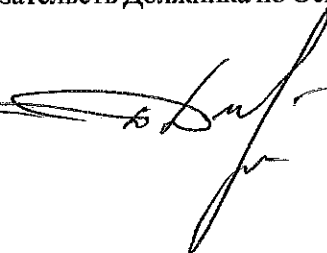
- Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права (требования) по Договору путем совершения уступки права (требования);
- Залогодатель не имеет права уступать или передавать полностью или частично свои права (требования) по Договору без письменного согласия Залогодержателя.

5.4. В случае частичного исполнения Должником обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме в течение всего срока действия Договора.

Статья 6. Срок действия Договора

6.1. Договор действует до полного исполнения обязательств Должника по Основному договору.»

Председатель совета директоров ПАО СЗ «ЮРГ»



Д. А. Старостин

