

**Сообщение о существенном факте
«Решения общих собраний участников»**

1. Общие сведения	
1.1. Полное фирменное наименование эмитента	<i>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Легион»</i>
1.2. Сокращенное фирменное наименование эмитента	<i>ООО Специализированный застройщик «СК Легион»</i>
1.3. Место нахождения эмитента	<i>Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск</i>
1.4. ОГРН эмитента	<i>1137447009248</i>
1.5. ИНН эмитента	<i>7447228150</i>
1.6. Уникальный код эмитента, присвоенный регистрирующим органом	<i>00392-R</i>
1.7. Адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации	<i>http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37393</i>
1.8. Дата наступления события (существенного факта), о котором составлено сообщение (если применимо)	<i>27.08.2019</i>

2. Содержание сообщения
<p>2.1. Вид общего собрания участников эмитента: внеочередное общее собрание участников Эмитента;</p> <p>2.2. Форма проведения общего собрания участников эмитента: собрание (совместное присутствие);</p> <p>2.3. Дата, место, время проведения общего собрания участников эмитента: 26 августа 2019 года с 14 часов 15 минут до 15 часов 00 минут по адресу: г. Челябинск, ул. Аношкина, д. 12, н/п 13;</p> <p>2.4. Кворум общего собрания участников эмитента: Присутствовавшим (зарегистрированным) на общем собрании участникам эмитента принадлежит 100% долей уставного капитала эмитента. Кворум для проведения очередного общего собрания участников Эмитента имеется;</p> <p>2.5. Повестка дня общего собрания участников эмитента:</p> <p style="padding-left: 20px;">1. Об одобрении взаимосвязанных крупных сделок ООО Специализированный застройщик «СК Легион», заключаемых с ПАО «Сбербанк России»: трех договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии в рамках Генерального соглашения № 61113 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 01.07.2019 и договоров, направленных на обеспечение исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО «Сбербанк России» (кредитор) по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии – договоров залога (последующего залога) имущества и имущественных прав (объектов незавершенного строительства, права аренды земельных участков, имущественных прав застройщика (заказчика) по договорам генерального подряда на строительство жилых домов), заключаемых с ПАО «Сбербанк России».</p> <p style="padding-left: 20px;">2. О даче согласия участнику Общества – Букрееву А.С. на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 20,5953% в уставном капитале Общества, принадлежащей Букрееву А.С., в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО «Сбербанк России» (кредитор) по трем договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий, заключаемых с ПАО «Сбербанк России».</p> <p style="padding-left: 20px;">3. О даче согласия участнику Общества – ООО «ГК Легион» на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 28,7875% в уставном капитале Общества, принадлежащей ООО «ГК Легион», в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО «Сбербанк России» (кредитор) по трем договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий, заключаемых с ПАО «Сбербанк России».</p> <p style="padding-left: 20px;">4. О предоставлении полномочий директору ООО Специализированный застройщик «СК Легион».</p> <p>2.6. Результаты голосования по вопросам повестки дня общего собрания участников эмитента, по которым имелся кворум, и формулировки решений, принятых общим собранием участников эмитента по указанным вопросам:</p> <p>1) Результаты голосования по первому вопросу повестки дня: Голосовали: «за» - участники Общества, общее количество голосов которых составляет 100%, «против» - нет, «воздержались» - нет.</p> <p style="padding-left: 20px;">Решение: Одобрить взаимосвязанные крупные сделки ООО Специализированный застройщик «СК Легион», заключаемые с ПАО Сбербанк: три договора об открытии</p>

невозобновляемой кредитной линии в рамках Генерального соглашения № 61113 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 01.07.2019 и договоров, направленных на обеспечение исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО Сбербанк (кредитор) по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии – договоров залога (последующего залога) имущества и имущественных прав (объектов незавершенного строительства, права аренды земельных участков, имущественных прав застройщика (заказчика) по договорам генерального подряда на строительство жилых домов), заключаемых с ПАО Сбербанк слушали Пахомова С.В., а именно заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее – Общество, Заемщик) трех договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии в рамках Генерального соглашения № 61113 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 01.07.2019 и договоров, направленных на обеспечение исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО «Сбербанк России» (кредитор) по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии – договоров залога (последующего залога) имущества и имущественных прав (объектов незавершенного строительства, права аренды земельных участков, имущественных прав застройщика (заказчика) по договорам генерального подряда на строительство жилых домов), (далее - договоры) с ПАО Сбербанк, в лице Челябинского отделения №8597 (далее - Кредитор), на следующих условиях:

1.1.1. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик) Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61124 (далее Кредитный договор № 61124) с ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения № 8597 (далее Кредитор), на следующих условиях:

1. Сумма кредита (лимит кредитной линии): не более 1 871 340 000 (Один миллиард восемьсот семьдесят один миллион триста сорок тысяч) рублей

2. Срок возврата кредита: не более 35 месяцев.

Иные сроки и порядок предоставления и погашения кредита, в т.ч. графики выдачи и погашения кредита, срок доступности и др., определяются уполномоченными на подписание Кредитного договора (дополнительных соглашений к Кредитному договору) лицами Общества по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий Кредитного договора без получения одобрения коллегиальных органов управления Общества);

3. Процентная ставка: Средневзвешенная процентная ставка.

Процентная ставка определяется по формуле расчета процентной ставки на Процентный период:

$$I = \frac{F \cdot I(v) + (K - F) \cdot I(i)}{K}$$

При этом:

Если $F > K$, то $I = I(v)$,

где:

I – расчетное значение ставки по кредиту, используемое для определения ставки по кредиту, устанавливаемой на соответствующий процентный период (средневзвешенная процентная ставка);

F – средневзвешенный остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта за Расчетный период;

I(v) – специальная процентная ставка – начисляется на средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый на 100 (Сто) процентов и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период, **I(v)** рассчитывается с учетом трансфертного дохода по счетам эскроу;

I(i) – базовая процентная ставка – начисляется на объем задолженности по основному долгу по кредиту, непокрытый средствами, находящимися на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта;

K – средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту за Расчетный период;

Сумма средневзвешенных остатков за Расчетный период определяется как сумма ежедневных входящих остатков за Расчетный период, деленная на количество дней Расчетного периода.

I(v) устанавливается:

в размере 3,47 (Три целых сорок семь сотых) процентов годовых за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по «30» июня 2021 г. (включительно),

в размере 3,15 (Три целых пятнадцать сотых) процентов годовых за период с «01» июля 2021 г. (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита.

Если за Расчетный период средневзвешенный остаток средств на счетах эскроу, открытых в

ПАО Сбербанк в рамках Проекта, составляет 100 (Сто) процентов и более от средневзвешенного остатка задолженности по основному долгу по Договору, уменьшенного на средневзвешенный остаток кредитных ресурсов по Договору, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву (ам), открытых у Кредитора, то на соответствующий процентный период размер специальной процентной ставки $I(v)$, начисляемой на объем задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, определяется в соответствии со следующей таблицей:

Отношение средневзвешенного остатка средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, к средневзвешенному объему задолженности по основному долгу по Договору, %	Размер специальной процентной ставки $I(v)$, % годовых
$>100 \leq 110$	3,47 (Три целых семь сотых)
$>110 \leq 120$	2,74 (Две целых семьдесят четыре сотых)
$>120 \leq 130$	2,02 (Две целых две сотых)
$>130 \leq 140$	1,29 (Одна целая двадцать девять сотых)
$>140 \leq 150$	0,56 (Ноль целых пятьдесят шесть сотых)
>150	0,01 (Ноль целых одна сотая)

$I(i)$ устанавливается в размере

в размере 11,50 (Одиннадцать целых пять десятых) процента годовых за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по «30» июня 2021 г. (включительно),

в размере 10,44 (Десять целых сорок четыре сотых) процентов годовых за период с «01» июля 2021 не включая эту дату) по дату полного погашения кредита.

Расчет средневзвешенной процентной ставки осуществляется ежемесячно с учетом информации о совокупном остатке средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора.

Процентная ставка устанавливается ежемесячно на соответствующий Процентный период без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика о процентной ставке, установленной на Процентный период, в соответствии с Таблицей соответствия Расчетного и Процентного периодов:

В каждом из случаев (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренных Кредитным договором (далее «Основания»), Кредитор вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований, не может превышать 2 процента годовых. Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой получения Заемщиком уведомления от Кредитора о наступлении Основания(й). Дополнительная часть процентной ставки суммируется с основной частью процентной ставки по кредиту и устанавливается/прекращает начисляться Кредитором без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика.

4. Комиссионные платежи

- плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,24 (Ноль целых двадцать четыре сотых) процента годовых от свободного остатка лимита.

Начисление платы производится за период с первой даты действия лимита 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 ежемесячно, «28» числа каждого месяца, и в дату окончания периода доступности в сумме, начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита.

- неустойка - при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей в размере действующей процентной ставки, установленной в соответствии с условиями п. 4.1 Кредитный договор № 61124, на первый день образования просроченной задолженности, увеличенной в 2 (Два) раза, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно), в процентах годовых.

Размер иных платежей (комиссии, неустойка) и порядок их уплаты, определяются лицами,

уполномоченными Заемщиком на подписание Кредитного договора /дополнительных соглашений к Кредитному договору по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий Кредитного договора без получения одобрения коллегиальных органов управления Общества);

5. Целевое назначение кредита: для финансирования затрат на:

- арендную плату за земельные участки, на которых осуществляется строительство Объекта, в т.ч. понесенная до даты рассмотрения заявки,

- проектирование и согласование проектной документации,

- строительные-монтажные работы, в т.ч. затраты на ведение технического и авторского надзоров, выполнение функций заказчика, строительство сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения (включая приобретение технологического оборудования), если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, плата за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, страхование строительного-монтажных рисков,

- строительство (реконструкцию) объектов инженерно – технической, социальной и транспортной инфраструктуры в рамках Проекта,

- платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства Объекта и связанные с его исполнением; договору о развитии застроенной территории, если строительство Объекта осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории; платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство Объекта осуществляется в соответствии с этими договорами,

- оплату труда, налогов и сборов,

- реализацию проекта (реклама, риэлтерские услуги, платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве и т.п.);

- плату за изменение назначения и/или вида разрешенного использования земельного участка, в т.ч. понесенные до даты рассмотрения заявки,

по строительству многоквартирных домов: жилые дома № 8, 9 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры и жилой дом № 10 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения, подземной автостоянкой и объектами инженерной инфраструктуры (с благоустройством и инженерной инфраструктурой), а также жилой дом № 11 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры, жилой дом № 12 (стр.) со встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением кратковременного пребывания на 100 мест и объектами инженерной инфраструктуры и жилой дом № 12 (стр.) со встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением кратковременного пребывания на 100 мест и объектами инженерной инфраструктуры в микрорайоне № 20 жилого района Северо-Запада в Центральном районе г. Челябинска:

I этап строительства (1 очередь) – Жилой дом № 8 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры.

I этап строительства (2 очередь) – Жилой дом № 9 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры.

II этап строительства (1 очередь) – Жилой дом № 10 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры.

I этап строительства – Жилой дом № 11 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры (по тексту Договора - Объект, Проект) в соответствии с перечнем

6. А также на иных условиях Кредитора.

7. Кредитор имеет право потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Кредитного договора в случаях, предусмотренных Кредитным договором;

8. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному договору № 61124, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

9. В соответствии с Кредитным договором Заемщик предоставляет Кредитору право на списание средств со счетов Заемщика без распоряжения плательщика.

1.1.2. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно предоставление ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Залогодатель) в залог ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения №8597 (Залогодержатель) недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61124 (далее Кредитный договор № 61124), существенные условия, которого изложены в пункте 1.1.1 настоящего Протокола.

Условия договора ипотеки:

1. Предмет ипотеки:

- право аренды на земельный участок. Адрес (местоположение): Челябинская область, г Челябинск. Категория земель: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): Многоквартирные дома в 5 этажей и выше; объекты социально-бытового обслуживания населения, не требующие устройства санитарных разрывов; объекты хранения автотранспорта, объекты инженерной инфраструктуры. Кадастровый номер: 74:36:0000000:55031; Общая площадь, кв. м: 31029, залоговой стоимостью не менее 197 164 000 (Сто девяносто семь миллионов сто шестьдесят четыре тысячи) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

- право аренды на земельный участок. Адрес (местоположение): Челябинская область, г Челябинск. Категория земель: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): Многоквартирные дома в 5 этажей и выше; объекты социально-бытового обслуживания населения, не требующие устройства санитарных разрывов; объекты хранения автотранспорта; объекты инженерной инфраструктуры. Кадастровый номер: 74:36:0000000:55032; Общая площадь, кв. м: 33704; залоговой стоимостью не менее 145 978 000 (Сто сорок пять миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

- объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Челябинск, р-н Центральный, ул Академика Макеева, 24. Кадастровый номер: 74:36:0000000:56133; общая площадь, кв.м; 2666,5; залоговой стоимостью не менее 10 000 (Десять тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

- объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Челябинск, р-н Центральный, ул Академика Макеева, д 30. Кадастровый (или условный) номер: 74:36:0501004:73; общая площадь, кв.м; 1157, залоговой стоимостью не менее 10 000 (Десять тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором залога, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);

- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;

- обязательства по уплате неустойки;

- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;

- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

3. Предметом залога обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору в случае изменения, в том числе, в одностороннем порядке, условий Кредитного договора, в том числе, но не исключительно:

- при увеличении суммы лимита кредитной линии, но не более чем в 1,1 (Одна целая и одна десятая) раза;
- при увеличении размера процентов за пользование кредитом, но не более чем на 3 (Три) процентных пункта от первоначального;
- при увеличении срока возврата кредита, но не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при сокращении срока возврата кредита, но не более, чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при увеличении размера Комиссионных платежей, но не более, чем на 25 (Двадцать пять) процентов от первоначального;
- при увеличении размера дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем на 25 (Двадцать пять) процентов по каждой санкции/неустойке.
- при установлении дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем 25 (Двадцать пять) процентов годовых и/или 25 (Двадцать пять) процентов от лимита кредитной линии по каждой санкции/неустойке.

4. Кредитор имеет право:

4.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному Договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

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

5. Залогодатель согласен на право Банка увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому случаю (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренному Кредитным договором. Общий размер Дополнительной части процентной ставки не может превышать 2 (Два) процента годовых.

1.1.3. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно предоставление ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Залогодатель) в залог ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения №8597 (Залогодержатель) имущественных прав (требований) из договоров генерального подряда в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61124 (далее Кредитный договор № 61124), существенные условия, которого изложены в пункте 1.1.1 настоящего Протокола.

Условия договора залога:

1. Предметом Договора залога является передача Залогодателем в залог Залогодержателю всех своих имущественных прав (требований) из следующих договоров:

- Договор генерального подряда № СК/20/8 от 18.05.2018 на строительство объекта: «Жилой дом № 8 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту.

- Договор генерального подряда № СК/20/9 от 25.10.2018 на строительство объекта: «Жилой дом № 9 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту.

- Договор генерального подряда № СК/20/10 от 15.06.2018 на строительство объекта: «Жилой дом № 10 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту.

- Договор генерального подряда № СК/20/11 от 15.05.2018 на строительство объекта: «Жилой дом № 11 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту.

заключенным между Залогодателем и ООО «Легион. Строительство» (ОГРН

1177456009037) (далее Контрагент) с учетом всех приложений и дополнений, а также всех имущественных прав, которые возникнут в будущем по Контракту в том числе, но не исключительно, следующих прав (требований):

- права требования от Контрагента строительства: жилых домов (стр.) № 8, № 9, № 10, №11 (далее Объект) в составе согласно Приложению №1 к настоящему Протоколу, и передачи после ввода в эксплуатацию построенного Объекта Залогодателю, на условиях и в сроки, предусмотренные Контрактом, а также право требования возврата уплаченной цены за выполненные строительные работы в случае признания Контракта незаключенным, недействительным, расторжения Контракта как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Контрактом;

- права, которые будут принадлежать Залогодателю, при признании недействительным, незаключенным Контракта и/или его приложений/дополнений или при расторжении Контракта и/или его приложений/дополнений, а также передача в залог прав требования возмещения убытков, причиненных Залогодателю Контрагентом в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Контрагентом Контракта.

Залоговая стоимость имущественных прав 2 097 097 500 (Два миллиарда девяносто семь миллионов девяносто семь тысяч пятьсот) рублей.

Залоговая стоимость имущественных прав определяется на основании оценочной стоимости, с использованием залогового дисконта в размере 25 (Двадцать пять) процентов.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором залога, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

3. Предметом залога обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору в случае изменения, в том числе, в одностороннем порядке, условий Кредитного договора, в том числе, но не исключительно:

- при увеличении суммы лимита кредитной линии, но не более чем в 1,1 (Одна целая и одна десятая) раза;
- при увеличении размера процентов за пользование кредитом, но не более чем на 3 (Три) процентных пункта от первоначального;
- при увеличении срока возврата кредита, но не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при сокращении срока возврата кредита, но не более, чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при увеличении размера Комиссионных платежей, но не более, чем на 25 (Двадцать пять) процентов от первоначального;
- при увеличении размера дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем на 25 (Двадцать пять) процентов по каждой санкции/неустойке.
- при установлении дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем 25 (Двадцать пять) процентов годовых и/или 25 (Двадцать пять) процентов от лимита кредитной линии по каждой санкции/неустойке.

При изменении условий Кредитного договора свыше установленных настоящим пунктом пределов, в случае, если не было заключено дополнительное соглашение к Договору залога, Договором обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору, но не выше пределов, установленных настоящим пунктом.

4. Кредитор имеет право:

4.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному Договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

Уведомление Заемщика об указанных изменениях Кредитного Договора производится в

порядке, предусмотренном Кредитным Договором.

5. Залогодатель согласен на право Банка увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому случаю (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренному Кредитным договором. Общий размер Дополнительной части процентной ставки не может превышать 2 (Два) процента годовых.

1.2.1. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик) Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61126 (далее Кредитный договор № 61126) с ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения №8597 (далее Кредитор), на следующих условиях:

1. Сумма кредита (лимит кредитной линии): не более 745 138 000 (Семьсот сорок пять миллионов сто тридцать восемь тысяч) рублей

2. Срок возврата кредита: не более 32 месяца.

Иные сроки и порядок предоставления и погашения кредита, в т.ч. графики выдачи и погашения кредита, срок доступности и др., определяются уполномоченными на подписание Кредитного договора (дополнительных соглашений к Кредитному договору) лицами Общества по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий Кредитного договора без получения одобрения коллегиальных органов управления Общества);

3. Процентная ставка:

- В Период льготного кредитования (в период субсидирования Кредитора) в рамках Программы Заемщик уплачивает Кредитору проценты за пользование кредитом в валюте кредита по Льготной процентной ставке, которая определяется следующим образом:

За период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату полного погашения кредита – в размере Средневзвешенной Льготной процентной ставки, определяемой на основании расчета по всей сумме ссудной задолженности по кредиту, исходя из:

1) суммы средств, привлеченных Заемщиком от участников долевого строительства на основании договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении строящегося Объекта, находящихся на счетах эскроу, открытых у Кредитора, по Специальной процентной ставке I(v);

2) объема кредитных средств, находящихся на счете покрытия по Аккредитиву(ам), открытому(ым) у Кредитора, по Специальной процентной ставке I(a);

3) суммы ссудной задолженности, уменьшенной на размер средств, находящихся на счетах эскроу, открытых у Кредитора, и на счете покрытия по Аккредитиву(вам), по Льготной процентной ставке I(i), именуемой далее «первоначальная Льготная процентная ставка»;

4) размера Специальной процентной ставки I(v), Специальной процентной ставки I(a) и первоначальной Льготной процентной ставки I(i) в соответствии с таблицей:

Период, на который устанавливается процентная ставка	Размер Специальной процентной ставки I(v), % годовых	Размер Специальной процентной ставки I(a), % годовых	Размер первоначальной Льготной процентной ставки I(i), % годовых
с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по 31.03.2021	3,40 (Три целых четыре десятых)	1,85 (Одна целая восемьдесят пять сотых)	8,5 (Восемь целых пять десятых)
С 01.04.2021 по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора (включительно).	3,15 (Три целых пятнадцать сотых)	1,71 (Одна целая семьдесят одна сотая)	8,5 (Восемь целых пять десятых)

по следующей формуле:

$$I = \frac{A * I(a) + F * I(v) + (K - A - F) * I(i)}{K}$$

При этом:

$A + F > K$ и $A \leq K$, то $I = (A * I(a) + (K - A) * I(v)) / K$, где:

I – расчетное значение ставки по кредиту, используемое для определения ставки по кредиту, устанавливаемой на соответствующий процентный период (Средневзвешенная

Льготная процентная ставка);

A – средневзвешенный остаток кредитных ресурсов по данному кредиту, находящиеся на счетах покрытия по Аккредитиву (ам), открытых у Кредитора;

I(a) – специальная процентная ставка – начисляется на средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый средствами, находящимися на счетах формирования покрытия по Аккредитиву (ам) за Расчетный период;

F – средневзвешенный остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период;

I(v) – специальная процентная ставка – начисляется на средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, уменьшенный на остаток кредитных ресурсов по кредиту, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву (ам), открытых у Кредитора, покрытый на 100 (Сто) % и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период, I(v) рассчитывается с учетом трансфертного дохода по счетам эскроу;

I(i) – первоначальная Льготная процентная ставка – начисляется на объем кредита, непокрытый средствами, находящимися на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта / на счетах покрытия по Аккредитиву (ам);

K – средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту за Расчетный период.

Сумма средневзвешенных остатков за Расчетный период определяется как сумма ежедневных входящих остатков за Расчетный период, деленная на количество дней Расчетного периода.

- При прекращении Периода льготного кредитования, начиная с первого календарного дня календарного месяца, на который приходится Дата прекращения Периода льготного кредитования (включительно), по дату полного погашения кредита, Заемщик уплачивает Кредитору проценты за пользование кредитом в валюте кредита по Средневзвешенной Стандартной процентной ставке, определяемой на основании расчета по всей сумме ссудной задолженности по кредиту, исходя из:

1) суммы средств, привлеченных Заемщиком от участников долевого строительства на основании договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении строящегося Объекта, находящихся на счетах эскроу, открытых у Кредитора, по Специальной процентной ставке I(v);

2) объема кредитных средств, находящихся на счете покрытия по Аккредитиву(ам), открытому(ым) у Кредитора, по Специальной процентной ставке I(a);

3) суммы ссудной задолженности, уменьшенной на размер средств, находящихся на счетах эскроу, открытых у Кредитора, и на счете покрытия по Аккредитиву(ам), по Стандартной процентной ставке I(i), именуемой далее «первоначальная Стандартная процентная ставка»;

4) размера Специальной процентной ставки I(v), Специальной процентной ставки I(a) и первоначальной Стандартной процентной ставки I(i) в соответствии с таблицей:

Период, на который устанавливается процентная ставка	Размер Специальной процентной ставки I(v), % годовых	Размер Специальной процентной ставки I(a), % годовых	Размер первоначальной Стандартной процентной ставки I(i), % годовых
с первого календарного дня календарного месяца, на который приходится Дата прекращения Периода льготного кредитования (включительно) по 31.03.2021	3,40 (Три целых четыре десятых)	1,85 (Одна целая восемьдесят пять сотых)	11,28 (Одиннадцать целых двадцать восемь сотых)
С 01.04.2021 по дату полного погашения кредита (включительно).	3,15 (Три целых пятнадцать сотых)	1,71 (Одна целая семьдесят одна сотая)	10,45 (Десять целых сорок пять сотых)

по следующей формуле:

$$I = \frac{A \cdot I(a) + F \cdot I(v) + (K - A - F) \cdot I(i)}{K}$$

При этом:

$$A + F > K \text{ и } A \leq K, \text{ то } I = (A \cdot I(a) + (K - A) \cdot I(v)) / K$$

где:

I – расчетное значение ставки по кредиту, используемое для определения ставки по кредиту, устанавливаемой на соответствующий процентный период (Средневзвешенная Стандартная процентная ставка);

A – средневзвешенный остаток кредитных ресурсов по данному кредиту, находящиеся на счетах покрытия по Аккредитиву (ам), открытых у Кредитора;

I(a) – специальная процентная ставка – начисляется на средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый средствами, находящимися на счетах формирования покрытия по Аккредитиву (ам) за Расчетный период;

F – средневзвешенный остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период;

I(v) – специальная процентная ставка – начисляется на средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, уменьшенный на остаток кредитных ресурсов по кредиту, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву (ам), открытых у Кредитора, покрытый на 100 (Сто) % и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период, **I(v)** рассчитывается с учетом трансфертного дохода по счетам эскроу;

I(i) – первоначальная Стандартная процентная ставка – начисляется на объем кредита, непокрытый средствами, находящимися на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта / на счетах покрытия по Аккредитиву (ам);

K – средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту за Расчетный период.

Сумма средневзвешенных остатков за Расчетный период определяется как сумма ежедневных входящих остатков за Расчетный период, деленная на количество дней Расчетного периода.

Расчет значения Средневзвешенной Стандартной процентной ставки/ Средневзвешенной Льготной процентной ставки, устанавливаемой на соответствующий период, осуществляется ежемесячно с учетом информации о средневзвешенных остатках средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период.

Средневзвешенная Стандартная процентная ставка/Средневзвешенная Льготная процентная ставка устанавливается ежемесячно на соответствующий Процентный период без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика о Средневзвешенной Стандартной процентной ставке/ Средневзвешенной Льготной процентной ставке, установленной на Процентный период, в соответствии с Таблицей соответствия Расчетного и Процентного периодов:

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

Если за Расчетный период средневзвешенный остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, составляет 100 (Сто) % и более от средневзвешенного остатка задолженности по основному долгу по Договору, уменьшенного на средневзвешенный остаток кредитных ресурсов по Договору, находящихся на счетах покрытия по Аккредитиву (ам), открытых у Кредитора, то на соответствующий процентный период размер специальной процентной ставки $I(v)$, начисляемой на объем задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, определяется в соответствии со следующей таблицей:

Отношение средневзвешенного остатка средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, к средневзвешенному объему задолженности по основному долгу по Договору, уменьшенному на средневзвешенный остаток кредитных ресурсов по кредиту, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву (ам), открытых у Кредитора, %	Размер специальной процентной ставки $I(v)$, % годовых
$>100 \leq 110$	3,40 (Три целых четыре десятых)
$>110 \leq 120$	2,67 (Две целых шестьдесят семь сотых)
$>120 \leq 130$	1,94 (Одна целая девяносто четыре сотых)
$>130 \leq 140$	1,21 (Одна целая двадцать одна сотая)
$>140 \leq 150$	0,48 (Ноль целых сорок восемь сотых)
>150	0,01 (Ноль целых одна сотая)

В каждом из случаев (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренных Кредитным договором (далее «Основания»), Кредитор вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований, не может превышать 2 процента годовых. Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой получения Заемщиком уведомления от Кредитора о наступлении Основания(й). Дополнительная часть процентной ставки суммируется с основной частью процентной ставки по кредиту и устанавливается/прекращает начисляться Кредитором без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика.

4. Комиссионные платежи

- плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,24 (Ноль целых двадцать четыре сотых) процента годовых от свободного остатка лимита.

Начисление платы производится за период с первой даты действия лимита 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 ежемесячно, «28» числа каждого месяца, и в дату окончания периода доступности в сумме, начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита.

- неустойка - при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей в размере действующей процентной ставки, установленной в соответствии с условиями п. 4.1 Кредитный договор № 61126, на первый день образования просроченной задолженности, увеличенной в 2 (Два) раза, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно), в процентах годовых.

Размер иных платежей (комиссии, неустойка) и порядок их уплаты, определяются лицами, уполномоченными Заемщиком на подписание Кредитного договора /дополнительных соглашений к Кредитному договору по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий Кредитного договора без получения одобрения коллегиальных органов управления Общества);

5. Целевое назначение кредита: для финансирования затрат на:

- для финансирования затрат по строительству многоквартирного дома: жилой дом № 24 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры и жилой дом № 25 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения, подземной автостоянкой и объектами инженерной инфраструктуры (с благоустройством и инженерной инфраструктурой) в микрорайоне № 20 жилого района Северо-Запада в Центральном районе г. Челябинска (далее Объект, Проект):

2 этап строительства (1 очередь) – Жилой дом № 25 (стр.) секция А, Б со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры, в соответствии с перечнем (Приложение 5 к ПРКО)

2 этап строительства (2 очередь) – Жилой дом № 25 (стр.) секция В, Г со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры, в соответствии с перечнем (Приложение № 4 к Договору),

в соответствии с целями, предусмотренными ч. 1 ст. 18 закона № 214-ФЗ, в том числе для формирования покрытия по аккредитиву(ам), открытому Заемщиком для расчетов по Проекту/договорам, заключенным в рамках реализации Проекта

6. А также на иных условиях Кредитора.

7. Кредитор имеет право потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Кредитного договора в случаях, предусмотренных Кредитным договором;

8. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному договору № 61124, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

9. В соответствии с Кредитным договором Заемщик предоставляет Кредитору право на списание средств со счетов Заемщика без распоряжения плательщика.

1.2.2. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно предоставление ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Залогодатель) в залог ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения №8597 (Залогодержатель) недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61126 (далее Кредитный договор № 61126), существенные условия, которого изложены в пункте 1.2.1 настоящего Протокола.

Условия договора ипотеки:

1. Предмет ипотеки:

- право аренды на земельный участок, Адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск. Категория земель: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): Многоквартирные дома в 5 этажей и выше; объекты социально-бытового обслуживания населения, не требующие устройства санитарных разрывов; объекты хранения автотранспорта, объекты инженерной инфраструктуры. Кадастровый (или условный) номер: 74:36:0501004:48; Общая площадь, кв. м: 14940; залоговой стоимостью не менее 73 859 000 (Семьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят девять тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

- объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Челябинск, р-н Центральный, ул. Татищева, д. 258. Кадастровый (или условный) номер: 74:36:0501004:72; общая площадь, кв.м; 1139,6; залоговой стоимостью не менее 10 000 (Десять тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

- объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Челябинск, р-н Центральный, ул. Татищева, д. 258. Кадастровый (или условный) номер: 74:36:0501004:74; общая площадь, кв.м; 1454,2; залоговой стоимостью не менее 10 000 (Десять тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором залога, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

3. Предметом залога обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору в случае изменения, в том числе, в одностороннем порядке, условий Кредитного договора, в том числе, но не исключительно:

- при увеличении суммы лимита кредитной линии, но не более чем в 1,1 (Одна целая и одна десятая) раза;
- при увеличении размера процентов за пользование кредитом, но не более чем на 3 (Три) процентных пункта от первоначального;
- при увеличении срока возврата кредита, но не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при сокращении срока возврата кредита, но не более, чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при увеличении размера Комиссионных платежей, но не более, чем на 25 (Двадцать пять) процентов от первоначального;
- при увеличении размера дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем на 25 (Двадцать пять) процентов по каждой санкции/неустойке.
- при установлении дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем 25 (Двадцать пять) процентов годовых и/или 25 (Двадцать пять) процентов от лимита кредитной линии по каждой санкции/неустойке.

4. Кредитор имеет право:

4.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному Договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

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

5. Залогодатель согласен на право Банка увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому случаю (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренному Кредитным договором. Общий размер Дополнительной части процентной ставки не может превышать 2 (Два) процента годовых.

1.2.3. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно предоставление ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Залогодатель) в залог ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения №8597 (Залогодержатель) имущественных прав (требований) из договоров генерального подряда в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61126 (далее Кредитный договор № 61126), существенные условия, которого изложены в пункте 1.2.1 настоящего Протокола.

Условия договора залога:

1. Предметом Договора залога является передача Залогодателем в залог Залогодержателю всех своих имущественных прав (требований) из следующих договоров:

- Договор генерального подряда № СК/20/25 АБ от 18.05.2018 на строительство объекта: «Жилой дом № 25 (стр.) секция А, Б со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту.
- Договор генерального подряда № СК/20/25 ВГ от 18.05.2018 на строительство объекта:

«Жилой дом № 25 (стр.) секция В, Г со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту.

заключенным между Залогодателем и ООО «Легион. Строительство» (ОГРН 1177456009037) (далее Контрагент) с учетом всех приложений и дополнений, а также всех имущественных прав, которые возникнут в будущем по Контракту в том числе, но не исключительно, следующих прав (требований):

- права требования от Контрагента строительства: жилых домов № 25 (стр.) секции А, Б № 25 (стр.) секции В, Г (далее Объект) в составе согласно Приложению №1 к настоящему Протоколу, и передачи после ввода в эксплуатацию построенного Объекта Залогодателю, на условиях и в сроки, предусмотренные Контрактом, а также право требования возврата уплаченной цены за выполненные строительные работы в случае признания Контракта незаключенным, недействительным, расторжения Контракта как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Контрактом;

- права, которые будут принадлежать Залогодателю, при признании недействительным, незаключенным Контракта и/или его приложений/дополнений или при расторжении Контракта и/или его приложений/дополнений, а также передача в залог прав требования возмещения убытков, причиненных Залогодателю Контрагентом в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Контрагентом Контракта.

Залоговая стоимость имущественных прав 827 122 500 (Восемьсот двадцать семь миллионов сто двадцать две тысячи пятьсот) рублей.

Залоговая стоимость имущественных прав определяется на основании оценочной стоимости, с использованием залогового дисконта в размере 25 (Двадцать пять) процентов.

Залоговая стоимость имущественных прав определяется на основании оценочной стоимости, с использованием залогового дисконта в размере 25 (Двадцать пять) процентов.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором залога, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

3. Предметом залога обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору в случае изменения, в том числе, в одностороннем порядке, условий Кредитного договора, в том числе, но не исключительно:

- при увеличении суммы лимита кредитной линии, но не более чем в 1,1 (Одна целая и одна десятая) раза;
- при увеличении размера процентов за пользование кредитом, но не более чем на 3 (Три) процентных пункта от первоначального;
- при увеличении срока возврата кредита, но не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при сокращении срока возврата кредита, но не более, чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при увеличении размера Комиссионных платежей, но не более, чем на 25 (Двадцать пять) процентов от первоначального;
- при увеличении размера дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем на 25 (Двадцать пять) процентов по каждой санкции/неустойке.
- при установлении дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем 25 (Двадцать пять) процентов годовых и/или 25 (Двадцать пять) процентов от лимита кредитной линии по каждой санкции/неустойке.

При изменении условий Кредитного договора свыше установленных настоящим пунктом пределов, в случае, если не было заключено дополнительное соглашение к Договору залога, Договором обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору, но не выше пределов, установленных настоящим пунктом.

4. Кредитор имеет право:

4.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному Договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без

оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

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

5. Залогодатель согласен на право Банка увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому случаю (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренному Кредитным договором. Общий размер Дополнительной части процентной ставки не может превышать 2 (Два) процента годовых.

1.3.1. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик) Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61127 (далее Кредитный договор № 61127) с ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения №8597 (далее Кредитор), на следующих условиях:

1. Сумма кредита (лимит кредитной линии): не более 944 350 000 (Девятьсот сорок четыре миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей

2. Срок возврата кредита: не более 35 месяцев.

Иные сроки и порядок предоставления и погашения кредита, в т.ч. графики выдачи и погашения кредита, срок доступности и др., определяются уполномоченными на подписание Кредитного договора (дополнительных соглашений к Кредитному договору) лицами Общества по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий Кредитного договора без получения одобрения коллегиальных органов управления Общества);

3. Процентная ставка:

За период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату, установленную п. 4.1.1. Кредитным договором № 61127 (невключительно) Заемщик уплачивает Кредитору проценты за пользование кредитом в валюте кредита по Средневзвешенной процентной ставке, размер которой определяется на основании расчета по всей сумме ссудной задолженности по кредиту исходя из:

1) суммы средств, привлеченных Заемщиком от участников долевого строительства на основании договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении строящегося Объекта, находящихся на счетах эскроу, открытых у Кредитора, по Специальной процентной ставке $I(v)$;

2) суммы ссудной задолженности, уменьшенной на размер средств, находящихся на счетах эскроу, открытых у Кредитора, по Базовой процентной ставке, $I(i)$;

3) размера Специальной процентной ставки $I(v)$ и Базовой процентной ставки $I(i)$, в соответствии с таблицей:

Период на который устанавливается процентная ставка	Размер Специальной процентной ставки, $I(v)$, % годовых	Размер Базовой процентной ставки, $I(i)$, % годовых
За период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату установленную п. 4.1.1 Кредитным договором № 61127 (невключительно)	3,7 (Три целых семь десятых)	11,63 (Одиннадцать целых шестьдесят три сотых)

по следующей формуле:

$$I = \frac{F \cdot I(v) + (K - F) \cdot I(i)}{K}$$

При этом:

Если $F > K$, то $I = I(v)$,

где:

I – расчетное значение ставки по кредиту, используемое для определения ставки по

кредиту, устанавливаемой на соответствующий процентный период (средневзвешенная процентная ставка);

F – средневзвешенный остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта за Расчетный период;

I(v) – специальная процентная ставка – начисляется на средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый на 100 (Сто) % и более средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, за Расчетный период, I(v) рассчитывается с учетом трансфертного дохода по счетам эскроу;

I(i) – базовая процентная ставка – начисляется на объем задолженности по основному долгу по кредиту, непокрытый средствами, находящимися на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта;

K – средневзвешенный остаток задолженности по основному долгу по кредиту за Расчетный период;

Сумма средневзвешенных остатков за Расчетный период определяется как сумма ежедневных входящих остатков за Расчетный период, деленная на количество дней Расчетного периода.

Если за Расчетный период средневзвешенный остаток средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, составляет 100 (Сто) % и более от средневзвешенного остатка задолженности по основному долгу по Договору, то на соответствующий процентный период размер специальной процентной ставки I(v), начисляемой на объем задолженности по основному долгу по кредиту, покрытый средствами на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, определяется в соответствии со следующей таблицей:

Отношение средневзвешенного остатка средств на счетах эскроу, открытых в ПАО Сбербанк в рамках Проекта, к средневзвешенному объему задолженности по основному долгу по Договору, %	Специальная процентная ставка I(v), % годовых
от 100% (вкл.) до 110% (не вкл.)	3,70 (Три целых семь десятых)
от 110% (вкл.) до 120% (не вкл.)	2,97 (Две целых девяносто семь сотых)
от 120% (вкл.) до 130% (не вкл.)	2,25 (Две целых двадцать пять сотых)
от 130% (вкл.) до 140% (не вкл.)	1,52 (Одна целая пятьдесят две сотых)
от 140% (вкл.) до 150% (не вкл.)	0,79 (Ноль целых семьдесят девять сотых)
от 150% (вкл.) до 160% (не вкл.)	0,07 (Ноль целых семь сотых)
от 160% (вкл.)	0,01 (Одна сотая)

Расчет средневзвешенной процентной ставки осуществляется ежемесячно с учетом информации о средневзвешенных остатках средств на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта.

Размер процентных ставок устанавливается ежемесячно на соответствующий Процентный период без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика о процентной ставке, установленной на Процентный период в соответствии с Таблицей соответствия Расчетного и Процентного периодов:

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

В каждом из случаев (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренных Кредитным договором (далее «Основания»), Кредитор вправе увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому Основанию. При этом общий размер Дополнительной части процентной ставки при наступлении нескольких Оснований, не может превышать 2 процента годовых. Дополнительная часть процентной ставки устанавливается в соответствующем размере начиная с 10 (Десятого) рабочего дня, следующего за датой получения Заемщиком уведомления от Кредитора о наступлении Основания(й). Дополнительная часть процентной ставки суммируется с основной частью процентной ставки по кредиту и устанавливается/прекращает начисляться Кредитором без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика.

4. Комиссионные платежи

- плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,24 (Ноль целых двадцать четыре сотых) процента годовых от свободного остатка лимита.

Начисление платы производится за период с первой даты действия лимита 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 ежемесячно, «28» числа каждого месяца, и в дату окончания периода доступности в сумме, начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита.

- неустойка - при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей в размере действующей процентной ставки, установленной в соответствии с условиями п. 4.1 Кредитный договор № 61127, на первый день образования просроченной задолженности, увеличенной в 2 (Два) раза, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно), в процентах годовых.

Размер иных платежей (комиссии, неустойка) и порядок их уплаты, определяются лицами, уполномоченными Заемщиком на подписание Кредитного договора /дополнительных соглашений к Кредитному договору по согласованию с Кредитором (с правом дальнейшего изменения указанных условий Кредитного договора без получения одобрения коллегиальных органов управления Общества);

5. Целевое назначение кредита: для финансирования затрат на:

- арендную плату за земельные участки, на которых осуществляется строительство Объекта, в т.ч. понесенную до даты рассмотрения заявки,

- проектирование и согласование проектной документации,

- строительно-монтажные работы, в т.ч. затраты на ведение технического и авторского надзоров, выполнение функций заказчика, строительство сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения (включая приобретение технологического оборудования), если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, плата за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, страхование строительно-монтажных рисков,

- строительство (реконструкцию) объектов инженерно – технической, социальной и транспортной инфраструктуры в рамках Проекта,

- платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства Объекта и связанные с его исполнением; договору о развитии застроенной территории, если строительство Объекта осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории; платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство Объекта осуществляется в соответствии с этими договорами,

- оплату труда, налогов и сборов,

- реализацию проекта (реклама, риэлтерские услуги, платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве и т.п.);

- плату за изменение назначения и/или вида разрешенного использования земельного участка, в т.ч. понесенные до даты рассмотрения заявки,

по строительству многоквартирного дома: жилой дом № 24 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры и жилой дом № 25 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения, подземной автостоянкой и объектами инженерной инфраструктуры (с благоустройством и инженерной инфраструктурой) в микрорайоне № 20 жилого района Северо-Запада в Центральном районе г. Челябинска:

- 1 этап строительства – Жилой дом № 24 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры, в соответствии с перечнем (Приложение № 4 к Договору) (по тексту Договора – Объект, Проект) при осуществлении расчетов по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, в том числе подземная автостоянка

6. А также на иных условиях Кредитора.

7. Кредитор имеет право потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями Кредитного договора в случаях, предусмотренных Кредитным договором;

8. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному договору № 61124, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

9. В соответствии с Кредитным договором Заемщик предоставляет Кредитору право на списание средств со счетов Заемщика без распоряжения плательщика.

1.3.2. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно предоставление ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Залогодатель) в залог ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения №8597 (Залогодержатель) недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61127 (далее Кредитный договор № 61124), существенные условия, которого изложены в пункте 1.3.1 настоящего Протокола.

Условия договора ипотеки:

1. Предмет ипотеки:

- право аренды на земельный участок, Адрес (местоположение): Челябинская область, г. Челябинск. Категория земель: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): Многоквартирные дома в 5 этажей и выше; объекты социально-бытового обслуживания населения, не требующие устройства санитарных разрывов; объекты хранения автотранспорта, объекты инженерной инфраструктуры. Кадастровый (или условный) номер: 74:36:0501004:48; Общая площадь, кв. м: 14940; залоговой стоимостью не менее 73 859 000 (Семьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят девять тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

- объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Татищева, д. 258. Кадастровый (или условный) номер: 74:36:0501004:72; общая площадь, кв.м; 1139,6; залоговой стоимостью не менее 10 000 (Десять тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

- объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Татищева, д. 258. Кадастровый (или условный) номер: 74:36:0501004:74; общая площадь, кв.м; 1454,2; залоговой стоимостью не менее 10 000 (Десять тысяч) рублей. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной стоимости с использованием залогового дисконта в размере 0 (Ноль) процентов;

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором залога, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);

- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по

Кредитному договору;

- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

3. Предметом залога обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору в случае изменения, в том числе, в одностороннем порядке, условий Кредитного договора, в том числе, но не исключительно:

- при увеличении суммы лимита кредитной линии, но не более чем в 1,1 (Одна целая и одна десятая) раза;
- при увеличении размера процентов за пользование кредитом, но не более чем на 3 (Три) процентных пункта от первоначального;
- при увеличении срока возврата кредита, но не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при сокращении срока возврата кредита, но не более, чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при увеличении размера Комиссионных платежей, но не более, чем на 25 (Двадцать пять) процентов от первоначального;
- при увеличении размера дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем на 25 (Двадцать пять) процентов по каждой санкции/неустойке.
- при установлении дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем 25 (Двадцать пять) процентов годовых и/или 25 (Двадцать пять) процентов от лимита кредитной линии по каждой санкции/неустойке.

4. Кредитор имеет право:

4.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному Договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

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

5. Залогодатель согласен на право Банка увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому случаю (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренному Кредитным договором. Общий размер Дополнительной части процентной ставки не может превышать 2 (Два) процента годовых.

1.3.3. Предоставить согласие на совершение крупной сделки, а именно предоставление ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Залогодатель) в залог ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения №8597 (Залогодержатель) имущественных прав (требований) из договоров генерального подряда в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61127 (далее Кредитный договор № 61127), существенные условия, которого изложены в пункте 1.3.1 настоящего Протокола.

Условия договора залога:

1. Предметом Договора залога является передача Залогодателем в залог Залогодержателю всех своих имущественных прав (требований) из следующих договоров:

- Договор генерального подряда № СК/20/24 от 15.06.2018 на строительство объекта: «Жилой дом № 24 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту.

- Договор генерального подряда № СК/20/25П от 03.12.2018 на строительство объекта: «2 этап строительства (3 очередь) – подземная автостоянка»

заключенным между Залогодателем и ООО «Легион. Строительство» (ОГРН 1177456009037) (далее Контрагент) с учетом всех приложений и дополнений, а также всех имущественных прав, которые возникнут в будущем по Контракту в том числе, но не исключительно, следующих прав (требований):

- права требования от Контрагента строительства: жилых домов (стр.) № 2 (далее Объект) в составе согласно Приложению №1 к настоящему Протоколу, и передачи после ввода в эксплуатацию построенного Объекта Залогодателю, на условиях и в сроки, предусмотренные Контрактом, а также право требования возврата уплаченной цены за выполненные строительные работы в случае признания Контракта незаключенным, недействительным, расторжения Контракта как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Контрактом;

- права, которые будут принадлежать Залогодателю, при признании недействительным, незаключенным Контракта и/или его приложений/дополнений или при расторжении Контракта и/или его приложений/дополнений, а также передача в залог прав требования возмещения убытков, причиненных Залогодателю Контрагентом в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Контрагентом Контракта.

Залоговая стоимость имущественных прав менее 980 210 250 (Девятьсот восемьдесят миллионов двести десять тысяч двести пятьдесят) рублей.

Залоговая стоимость имущественных прав определяется на основании оценочной стоимости, с использованием залогового дисконта в размере 25 (Двадцать пять) процентов.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором залога, включают, в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;

- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;

- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

3. Предметом залога обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору в случае изменения, в том числе, в одностороннем порядке, условий Кредитного договора, в том числе, но не исключительно:

- при увеличении суммы лимита кредитной линии, но не более чем в 1,1 (Одна целая и одна десятая) раза;

- при увеличении размера процентов за пользование кредитом, но не более чем на 3 (Три) процентных пункта от первоначального;

- при увеличении срока возврата кредита, но не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;

- при сокращении срока возврата кредита, но не более, чем на 12 (Двенадцать) месяцев;

- при увеличении размера Комиссионных платежей, но не более, чем на 25 (Двадцать пять) процентов от первоначального;

- при увеличении размера дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем на 25 (Двадцать пять) процентов по каждой санкции/неустойке.

- при установлении дополнительных штрафных санкций и/или неустоек, но не более чем 25 (Двадцать пять) процентов годовых и/или 25 (Двадцать пять) процентов от лимита кредитной линии по каждой санкции/неустойке.

При изменении условий Кредитного договора свыше установленных настоящим пунктом пределов, в случае, если не было заключено дополнительное соглашение к Договору залога, Договором обеспечиваются обязательства Заемщика по Кредитному договору, но не выше пределов, установленных настоящим пунктом.

4. Кредитор имеет право:

4.1. В одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному Договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае увеличения Кредитором размера Базовой и/или Специальной процентной ставки в одностороннем порядке указанное изменение вступает в силу через 30 (Тридцать) календарных дней с даты отправления уведомления Кредитором, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

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

5. Залогодатель согласен на право Банка увеличить процентную ставку по кредиту на Дополнительную часть процентной ставки в размере 1 процента годовых по каждому случаю

(при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из обязательств), предусмотренному Кредитным договором. Общий размер Дополнительной части процентной ставки не может превышать 2 (Два) процента годовых.

1.4. Предоставить полномочия по заключению и подписанию Договоров, заключаемых на условиях, указанных в п. 1.1.1 -1.3.3 настоящего Протокола директору ООО Специализированный застройщик «СК Легион» Пахомову Сергею Валерьевичу.

Предоставить директору ООО Специализированный застройщик «СК Легион» Пахомову Сергею Валерьевичу полномочия по заключению и подписанию дополнительных соглашений к Договорам, указанным в п. 1.1.1 -1.3.3 настоящего Протокола об увеличении суммы кредитования на сумму не более 334 000 000 рублей по каждому Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии.

2) Результаты голосования по второму вопросу повестки дня:

Голосовали: «за» - ООО «ГК Легион», в лице директора Пахомова С.В., действующего на основании устава, Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Экспонента» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Легион», в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Легион» Ветюгова Ильи Владимировича.

Букреев А.С. не принимал участие в голосовании по второму вопросу повестки дня данного собрания, поскольку является заинтересованным лицом.

«против» - нет,

«воздержались» - нет.

Решение: ООО Специализированный застройщик «СК Легион», дает согласие участнику Общества Букрееву А.С. на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 20,5953 % в уставном капитале Общества, принадлежащей Букрееву А.С., в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (Заемщик) перед ПАО Сбербанк (Кредитор) по трем договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий, заключаемых с ПАО Сбербанк.

3) Результаты голосования по третьему вопросу повестки дня:

Голосовали: «за» - Букреев А.С., Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Экспонента» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Легион», в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Легион» Ветюгова Ильи Владимировича.

ООО «ГК Легион», в лице директора Пахомова С.В., действующего на основании устава, не принимал участие в голосовании по второму вопросу повестки дня данного собрания, поскольку является заинтересованным лицом.

«против» - нет,

«воздержались» - нет.

Решение: ООО Специализированный застройщик «СК Легион», дает согласие участнику Общества ООО «ГК Легион» на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 28,7875% в уставном капитале Общества, принадлежащей ООО «ГК Легион», в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (Заемщик) перед ПАО Сбербанк (Кредитор) по трем договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий, заключаемых с ПАО Сбербанк.

4) Результаты голосования по четвертому вопросу повестки дня:

Голосовали: «за» - участники Общества, общее количество голосов которых составляет 100%,

«против» - нет,

«воздержались» - нет.

Решение: Поручить директору ООО Специализированный застройщик «СК Легион» Пахомову С.В., действующему на основании устава, выдать согласие участнику Общества – Букрееву А.С. на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 20,5953% в уставном капитале Общества, принадлежащей Букрееву А.С., в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО «Сбербанк России» (кредитор) по трем договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий, заключаемых с ПАО Сбербанк и участнику Общества – ООО «ГК Легион» на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 28,7875% в уставном капитале Общества, принадлежащей ООО «ГК Легион», в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО Сбербанк (кредитор) по трем договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий, заключаемых с ПАО Сбербанк и заключить три договора об открытии невозобновляемой кредитной линии в рамках Генерального соглашения № 61113 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 01.07.2019 и договоров, направленных на обеспечение исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО

Сбербанк (кредитор) по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии – договоров залога (последующего залога) имущества и имущественных прав (объектов незавершенного строительства, права аренды земельных участков, имущественных прав застройщика (заказчика) по договорам генерального подряда на строительство жилых домов), заключаемых с ПАО Сбербанк.

2.7. Дата составления и номер протокола общего собрания участников эмитента: **27.08.2019 г., №4**

3. Подпись

3.1. **Директор ООО**

**Специализированный застройщик «СК
Легион»**

С.В. Пахомов

(подпись)

Дата «28» августа 20 19 г.

М.П.