

# ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА)

№ \_\_\_\_\_

Город \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года

*(дата прописью)*

**Акционерное общество «Трест Гидромонтаж»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 011702760), основной государственный регистрационный номер 1027739318815, ИНН 7734047608, КПП 774501001, расположенное по адресу: 123423, г. Москва, Карамышевская набережная, д. 37, именуемое в дальнейшем **«Залогодатель»**, в лице Генерального директора Янсона Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**«Газпромбанк» (Акционерное общество)**, Свидетельство о государственной регистрации кредитной организации от 13 ноября 2001 года № 354, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации от 29 декабря 2014 года № 354, основной государственный регистрационный номер 1027700167110, ИНН 7744001497, КПП 775001001, расположенный по адресу: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, дом 16, корпус 1, именуемый в дальнейшем **«Залогодержатель»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на Доверенности от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_, с другой стороны, далее именуемые **«Стороны»**, в целях обеспечения исполнения обязательств **Общества с ограниченной ответственностью «ТЭК Мосэнерго Трейдинг»**, основной государственный регистрационный номер 1127746039310, ИНН 7743842257, по Договору об открытии кредитной линии от «22» декабря 2017 года № 320/17-Р, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение надлежащего исполнения обязательств **Общества с ограниченной ответственностью «ТЭК Мосэнерго Трейдинг»**, именуемого в дальнейшем **«Заемщик»**, перед Залогодержателем по Договору об открытии кредитной линии № 320/17-Р, заключенному между Залогодержателем и Заемщиком в г. Москве «22» декабря 2017 года (далее – **«Кредитный договор»**), в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящим Договором, Залогодатель передает Залогодержателю, а Залогодержатель принимает в залог (устанавливается ипотека) недвижимое имущество, указанное в разделе 2 настоящего Договора (далее – **Предмет ипотеки**).

1.2. Залог недвижимого имущества по настоящему Договору обеспечивает исполнение Заемщиком обязательств перед Залогодержателем, возникших из Кредитного договора (в тексте которого Залогодержатель – **«Газпромбанк» (Акционерное общество)** именуется **«Банк»** или **«Кредитор»**, а **Общество с ограниченной ответственностью «ТЭК Мосэнерго Трейдинг»** именуется **«Заемщик»**).

В силу залога по настоящему Договору Залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору получить удовлетворение своих денежных требований к Заемщику из стоимости заложенного в соответствии с настоящим Договором недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

Залогодателю известны все условия Кредитного договора (копия Кредитного договора имеется у Залогодателя), имеющего в том числе следующие существенные условия:

1.2.1. Лимит кредитной линии составляет **2 480 000 000,00 (Два миллиарда четырехсот восемьдесят миллионов) рублей.**

1.2.2. Срок кредитной линии и Дата прекращения предоставления Траншей:

Дата начала Срока кредитной линии	«22» декабря 2017 года
Дата прекращения предоставления Траншей	«22» марта 2018 года (включительно)
Дата окончания Срока кредитной линии	«22» декабря 2020 года

В случае пролонгации Срока кредитной линии в соответствии с п. 5.1.15. Кредитного договора, Дата окончания Срока кредитной линии будет установлена «21» июня 2024 года.

1.2.3. Предоставление Кредита осуществляется Траншами в Валюте кредита.

1.2.4. Для получения каждого Транша по Кредитному договору Заемщик предоставляет Банку не позднее, чем за 3 (Три) Рабочих дня до Даты прекращения предоставления Траншей письменное Заявление на использование кредитной линии в формате приложения № 1 к Кредитному договору (далее – Заявление), с указанием суммы Транша и реквизитов Счета заемщика, целевого назначения расходования средств Транша и сроков его возврата.

Кредитор вправе предоставить Транш в соответствии с условиями Кредитного договора на основании Заявления, предоставленного в Банк в виде факсимильной/ сканированной копии, при этом Заемщик обязан в срок не позднее 2 (Двух) Рабочих дней после даты (дня) предоставления Транша предоставить в Банк оригинал указанного Заявления.

1.2.5. В течение 3 (Трех) Рабочих дней, следующих за днем получения Заявления (при соблюдении Заемщиком всех условий Кредитного договора) Банк предоставляет Заемщику соответствующий Транш путем перечисления суммы Транша на Счет заемщика.

Датой (днем) предоставления Транша считается дата (день) зачисления суммы Кредита на Счет заемщика;

1.2.6. Сумма Транша вместе с суммой непогашенной задолженности Заемщика по Кредиту (Основному долгу) по Кредитному договору не может быть больше Лимита кредитной линии.

1.2.7. Погашение задолженности по Основному долгу (возврат Траншей) по Кредитному договору:

1.2.7.1. Погашение задолженности по Основному долгу (возврат Траншей) осуществляется следующим образом:

Дата возврата денежных средств (последний Рабочий день календарного квартала)	Сумма денежных средств, подлежащих возврату, в процентах от остатка фактической задолженности по Основному долгу на Дату прекращения предоставления Траншей
3 квартал 2018 года	9,5% (Девять целых пять десятых) процента
3 квартал 2019 года	10% (Десять) процентов
3 квартал 2020 года	12% (Двенадцать) процентов
Дата окончания Срока кредитной линии	задолженность по Основному долгу должна быть погашена полностью

В случае осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения задолженности по Основному долгу по Кредитному договору в порядке, предусмотренном пунктом 5.3.1 Кредитного договора, сумма, направленная на такое досрочное погашение будет уменьшать

сумму последнего платежа, подлежащего погашению в соответствии с данным пунктом Кредитного договора.

1.2.7.2. В случае пролонгации Срока кредитной линии в соответствии с п. 5.1.15. Кредитного договора погашение Основного долга (возврат Траншей) осуществляется следующим образом:

<b>Дата возврата денежных средств (последний Рабочий день календарного квартала)</b>	<b>Сумма денежных средств, подлежащих возврату, в процентах от остатка фактической задолженности по Основному долгу на Дату прекращения предоставления Траншей</b>
4 квартал 2020 года	погашение задолженности по Основному долгу не осуществляется
2 квартал 2021 года	14% (Четырнадцать) процентов
4 квартал 2021 года	16% (Шестнадцать) процентов
4 квартал 2022 года	18% (Восемнадцать) процентов
«21» июня 2024 года	задолженность по Основному долгу должна быть погашена полностью

1.2.8. Кредит должен использоваться Заемщиком на следующие цели: приобретение 59,13% акций (192 712 121 штук обыкновенных именных акций и 31 274 725 штук привилегированных именных акций) в уставном капитале АО «Трест Гидромонтаж», ОГРН 1027739318815. Использование Заемщиком Кредита на цели иные, чем это определено в Кредитном договоре, не допускается.

1.2.9. Размеры Процентов за пользование кредитом и размеры комиссий:

<b>Наименование платежа</b>	<b>Размер (ставка)</b>
Проценты за пользование кредитом	Ключевая ставка Банка России + 2,5% (Две целых пять десятых) процента годовых, но не менее 9,5% (Девять целых пять десятых) процента годовых. При исчислении процентов в целях Кредитного договора применяется Ключевая ставка, публикуемая на официальном сайте Банка России ( <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a> ). Процентная ставка изменяется в течение действия Кредитного договора с даты изменения Банком России размера Ключевой ставки Банка России.
Комиссия за предоставление кредита в форме кредитной линии	0,75 % (Ноль целых семьдесят пять сотых) процента от суммы Лимита кредитной линии, указанного в пункте 3.1. Кредитного договора

1.2.10. Проценты за пользование кредитом уплачиваются Заемщиком ежеквартально, не позднее последнего Рабочего дня текущего календарного квартала за полный календарный квартал пользования Кредитом, а также в Дату погашения. Первая уплата производится не позднее последнего Рабочего дня календарного квартала, в котором был предоставлен первый Транш. Последняя уплата производится в дату полного возврата Основного долга Кредита (Транша).

Если дата уплаты процентов и возврата предоставленных кредитных средств по Кредитному договору приходится на дату, не являющуюся Рабочим днем, тогда дата уплаты процентов и возврата кредитных средств переносится на дату, предшествующую этому нерабочему дню, которая является Рабочим днем.

1.2.11. Проценты за пользование кредитом (Траншами) начисляются Банком на фактический остаток задолженности по каждому Траншу на начало каждого дня за период с

даты (включительно), следующей за датой зачисления суммы Транша на Счет заемщика, по день, когда сумма Транша зачислена на соответствующий счет Банка в погашение Задолженности по Кредитному договору (включительно). При начислении процентов за пользование Траншами в расчет принимается фактическое количество календарных дней пользования каждым Траншем и за базу берется действительное число календарных дней в году.

1.2.12. Основные размеры и порядок начисления неустоек:

Неустойка	Размер	Порядок начисления
Неустойка за просрочку погашения (возврата) Кредита (или его части).	0,1% (Ноль целых одна десятая) процента за каждый день просрочки	От своевременно не уплаченной (не погашенной) суммы Основного долга за каждый день просрочки
Неустойка за просрочку уплаты Процентов за пользование кредитом, комиссии за предоставление кредита в форме кредитной линии,	0,1% (Ноль целых одна десятая) процента за каждый день просрочки	От своевременно не уплаченной (не погашенной) суммы задолженности за каждый день просрочки
Неустойка за невыполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных пунктами 5.4.11, 5.4.20, 5.4.21, 5.4.25, 5.4.27, 5.4.30, 5.4.31, 5.4.32. Кредитного договора.	0,01% (Ноль целых одна сотая) процента за каждый день просрочки	От суммы фактического остатка задолженности по каждому Траншу на начало каждого дня, начиная с 01 (Первого) числа месяца, следующего за месяцем выявления нарушения обязательства, и до последнего календарного дня месяца (включительно), в котором указанное нарушение было устранено. В случае неисполнения более одного из указанных обязательств, предусмотренных Кредитном договором, неустойка распространяется на все такие обязательства (не умножается на количество нарушенных обязательств) и действует с даты невыполнения первого из нарушенных обязательств по день выполнения последнего из нарушенных обязательств.
Неустойка за невыполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных пунктами 5.4.4.1-5.4.4.6, 5.4.7, 5.4.22 – 5.4.24, 5.4.26, 5.4.28, 5.4.29, 5.4.33 – 5.4.35 Кредитного договора.	0,01% (Ноль целых одна сотая) процента за каждый день просрочки	От суммы фактического остатка задолженности по каждому Траншу на начало каждого дня, за каждый день просрочки выполнения обязательства В случае неисполнения более одного из указанных обязательств, предусмотренных Кредитном договором, неустойка распространяется на все такие обязательства (не умножается на количество нарушенных

Неустойка	Размер	Порядок начисления
		обязательств) и действует с даты невыполнения первого из нарушенных обязательств по день выполнения последнего из нарушенных обязательств.
Неустойка за просрочку извещения Заемщиком Залогодателя об исполнении залога	0,01% (Ноль целых одна сотая) процента за каждый день просрочки	От суммы исполненного обязательства, обеспеченного залогом, за каждый день просрочки
Неустойка за просрочку извещения Заемщиком Поручителя об исполнении поручительства	0,01% (Ноль целых одна сотая) процента за каждый день просрочки	От суммы исполненного обязательства, обеспеченного поручительством, за каждый день просрочки
Неустойка за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Заемщиком обязательств, указанных в пунктах 5.4.36. – 5.4.38. Кредитного договора.	0,01 % (Ноль целых одна сотая) процента за каждый день просрочки	От Лимита кредитной линии, за каждый день просрочки

1.2.13. Банк вправе в одностороннем порядке изменить Размер Процентов за пользование кредитом (Траншами) (процентную ставку) по настоящему Договору в следующих случаях:

- При изменении конъюнктуры денежного рынка и стоимости привлекаемых Банком ресурсов (в т.ч. при изменении ставки рефинансирования Банка России).

1.2.14. Заемщик вправе досрочно (полностью или частично) погасить задолженность по Кредиту и уплатить начисленные проценты за фактический срок пользования Кредитом, представив в Банк письменное Уведомление за 3 (Три) Рабочих дня до перечисления суммы Основного долга и процентов на счет Банка, указав в Уведомлении дату и досрочно погашаемую (возвращаемую) сумму Кредита.

1.2.15. В случае досрочного погашения (возврата) Кредита, Заемщик обязан:

- при полном погашении, в том числе при досрочном истребовании Кредита Банком, – одновременно уплатить полностью всю сумму начисленных процентов (т.е. уплатить проценты, рассчитанные на остаток задолженности по Основному долгу на начало операционного дня даты фактического погашения (возврата) Кредита);
- при частичном погашении – уплатить проценты в установленный для уплаты процентов срок.

1.2.16. Все комиссии и неустойки за просрочку их уплаты, предусмотренные Кредитным договором, уплачиваются в российских рублях (в эквивалентной сумме в российских рублях по курсу Банка на дату фактической уплаты).

Залогодатель подтверждает, что с текстом Кредитного договора он ознакомлен.

Термины и определения, используемые в данном пункте настоящего Договора, соответствуют терминам и определениям, используемым в Кредитном договоре.

**1.3. Требования, обеспечиваемые ипотекой:** Ипотека обеспечивает уплату Залогодержателю основной суммы долга по Кредитному договору полностью, а также уплату Залогодержателю процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Ипотека обеспечивает также уплату Залогодержателю сумм, причитающихся ему:

- в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченных ипотекой обязательств;
- в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченными ипотекой обязательствами либо федеральным законом;
- в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;
- в возмещение расходов по реализации заложенного имущества;
- в возмещение Залогодержателю расходов на содержание и/или охрану заложенного имущества в силу необходимости обеспечить его сохранение либо на погашение задолженности Залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам.

Ипотека обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет Предмета ипотеки.

1.4. Ипотекой обеспечивается также исполнение обязательств Заемщика, возникающих (возникших) из судебных актов (решений, определений, постановлений и т.д.) о недействительности Кредитного договора, о применении последствий его недействительности, о признании Кредитного договора незаключенным и о взыскании денежных сумм, причитающихся Залогодержателю в случае признания Кредитного договора незаключенным, включая возврат суммы Кредита (Основного долга), уплату процентов (в том числе – за пользование чужими денежными средствами), возврат неосновательного обогащения, уплату неустоек (пеней) и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации и соответствующим судебным актом, а также возмещение судебных издержек по взысканию долга и других расходов, убытков Банка, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщика.

## 2. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

2.1. Предметом ипотеки являются:

2.1.1. Нежилое здание площадью 4 557,7 кв. м., имеющее кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости 77:08:0010017:1002, расположенное по адресу: 123154, г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская набережная, д.37. Количество этажей - 3, в том числе подземных – 1.

Нежилое здание принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Плана приватизации, утвержденного Распоряжением Государственного комитета РФ по управлению государственным имуществом № 2034-р от 24.11.93.

2.1.2. Земельный участок площадью 4 048 кв. м, имеющий кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости 77:08:0010017:1, расположенный по адресу: г. Москва, Карамышевская набережная, д.37.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: эксплуатация административного здания.

Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 29.06.2009 № 352-08 ДЗР и Договора купли-продажи земельного участка от 27.07.2009 № М-08-С00184.

2.2. Оценка Предмета ипотеки (залоговая стоимость Предмета ипотеки).

2.2.1. Предмет ипотеки, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора, оценивается Сторонами в сумме (залоговая стоимость составляет) 465 355 344,45 (Четыреста шестьдесят пять миллионов триста пятьдесят пять тысяч триста сорок четыре) рубля 45 копеек.

2.2.2. Предмет ипотеки, указанный в п. 2.1.2. настоящего Договора, оценивается Сторонами в сумме (залоговая стоимость составляет) 167 508 021,12 (Сто шестьдесят семь миллионов пятьсот восемь тысяч двадцать один) рубль 12 копеек.

2.2.3. Общая залоговая стоимость Предмета ипотеки составляет (Предмет ипотеки оценивается Сторонами) 632 863 365,57 (Шестьсот тридцать два миллиона восемьсот шестьдесят три тысячи триста шестьдесят пять) рублей 57 копеек.

2.2.4. На момент заключения настоящего Договора рыночная стоимость Предмета залога по соглашению Сторон составляет 632 863 365,57 (Шестьсот тридцать два миллиона восемьсот шестьдесят три тысячи триста шестьдесят пять) рублей 57 копеек.

Указанная в настоящем пункте Договора рыночная стоимость Предмета ипотеки не признается ценой реализации (начальной продажной ценой) Предмета ипотеки при обращении на него взыскания.

2.3. Последующий залог Предмета ипотеки без предварительного письменного согласия Залогодержателя не допускается.

2.4. Предмет ипотеки будет находиться в ипотеке у Залогодержателя до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

2.5. Передача Предмета ипотеки в залог по настоящему Договору не противоречит закону и иным правовым актам и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

2.6. Залогодатель гарантирует Залогодержателю и дает Залогодержателю заверения о том, что, как на дату подписания Сторонами настоящего Договора, так и на дату государственной регистрации ипотеки:

- Предмет ипотеки является собственностью Залогодателя, свободен от прав и притязаний третьих лиц, в частности, не является объектом права общей собственности, не заложен и не отчужден каким-либо образом третьим лицам, не является предметом оспариваемого права;

- Залогодателем не заключены договоры, по условиям которых Залогодатель предоставил Предмет ипотеки в обеспечение исполнения обязательств, описанных путем указания на обеспечение всех существующих и (или) будущих обязательств Залогодателя и (или) иного лица в пределах определенной суммы;

- Залогодателем не заключены договоры, по условиям которых Залогодатель предоставил в обеспечение исполнения обязательств Залогодателя и (или) иного лица имущество, которое описано путем указания на залог всего имущества Залогодателя или определенной части его имущества либо на залог имущества определенных рода или вида;

- Предмет ипотеки не обременен никакими иными обязательствами Залогодателя, правами юридических или физических лиц (в споре и под арестом (запрещением) не состоит).

2.7. Залогодатель гарантирует Залогодержателю и дает Залогодержателю заверения о том, что, как на дату подписания сторонами настоящего Договора, так и на дату государственной регистрации ипотеки, Предмет ипотеки не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти их утрата, порча или повреждение.

2.8. Замена Предмета ипотеки, любые изменения Предмета ипотеки (включая реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт, а также любые иные действия, влекущие изменения параметров (характеристик) Предмета ипотеки, включая (но не ограничиваясь) изменения Предмета ипотеки, влекущие необходимость внесения изменений в государственный кадастр недвижимости и (или) в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, допускаются только с предварительного согласия Залогодержателя, выраженного в письменной форме.

2.9. Если Предмет ипотеки будет утрачен или поврежден, либо право собственности (аренды) на него будет прекращено по основаниям, установленным законом, Залогодатель обязан в разумный срок восстановить Предмет ипотеки или заменить его другим равноценным имуществом по согласованию с Залогодержателем в установленный Залогодержателем срок.

Если в период действия настоящего Договора стоимость Предмета ипотеки уменьшится или возникнет угроза уменьшения его стоимости вследствие возникновения обстоятельств, за которые Залогодержатель не отвечает, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя, а Залогодатель обязан в установленный Залогодержателем срок передать Залогодержателю в залог дополнительное имущество по выбору Залогодержателя либо предоставить иное дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

2.10. В случае изменения Предмета ипотеки в период действия настоящего Договора Залогодатель обязуется заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору не позднее 2 (Двух) месяцев с даты государственной регистрации соответствующих изменений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.11. Предмет ипотеки остается у Залогодателя.

2.12. Вещи, выступающие принадлежностями Предмета ипотеки, его неотъемлемыми элементами, произведенными улучшениями Предмета ипотеки как на момент заключения настоящего Договора, так и возникшие в любой момент после заключения настоящего Договора в период его действия, являются заложенными в пользу Залогодержателя вместе с Предметом ипотеки, независимо от факта заключения соответствующих дополнительных соглашений к настоящему Договору и независимо от факта расположения таких вещей в пределах земельного участка, на котором расположен Предмет ипотеки (земельного участка, который является Предметом ипотеки), или за пределами такого земельного участка.

2.13. Право залога распространяется также на находящиеся и/или строящиеся/возводимые на земельном участке, являющемся Предметом ипотеки, здания, строения и/или сооружения Залогодателя в соответствии со статьями 64 и 65 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В случае возведения Залогодателем на земельном участке, который является Предметом ипотеки (право аренды которого является Предметом ипотеки), зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, ипотека в пользу Залогодержателя распространяется на такие здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства по мере их возведения независимо от факта заключения (незаключения) соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.14. В случае образования новых объектов недвижимого имущества в результате изменения и (или) прекращения входящих в Предмет ипотеки объектов (в том числе – реконструкции здания, строения, сооружения, образования земельных участков при разделе, объединении, выделе или перераспределении входящих в Предмет ипотеки земельных участков, выделения из состава входящего в Предмет ипотеки здания помещений в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества, иное) ипотека в пользу Залогодержателя распространяется на соответствующие вновь образованные объекты недвижимости.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**

3.1. Бремя содержания Предмета ипотеки и риск его случайной гибели или случайного повреждения несет Залогодатель.

3.2. В период действия настоящего Договора Залогодатель не вправе без предварительного письменного согласия Залогодержателя отчуждать Предмет ипотеки путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив или иным способом, передавать Предмет ипотеки в последующий залог, возмездное или безвозмездное пользование или на иных условиях другому лицу либо распоряжаться Предметом ипотеки иным образом, включая выдачу третьим лицам доверенностей в отношении Предмета ипотеки.

3.3. Залогодатель обязан:



3.3.1. Не позднее 2 (Двух) месяцев с даты заключения настоящего Договора застраховать в страховой компании, отвечающей требованиям Банка, от своего имени и за свой счет Предмет ипотеки (за исключением земельного участка) по всем основным видам рисков, в том числе от рисков утраты и повреждения (в том числе пожара, ущерба, причиненного противоправными действиями третьих лиц), на срок действия Кредитного договора, а если застраховать Предмет ипотеки на указанный срок невозможно – застраховать на максимально возможный срок. При этом Залогодатель обязан своевременно продлевать страхование Предмета ипотеки до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору. Договор страхования должен быть заключен с участием Залогодержателя как стороны по договору. В договоре страхования должно быть указано, что застрахованное по данному договору страхования имущество находится в залоге у «Газпромбанк» (Акционерное общество). В договор страхования также должно быть включено положение о том, что Залогодержатель в соответствии со статьей 334 Гражданского кодекса Российской Федерации имеет право получить удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества, в связи с чем Залогодатель обязывает страховщика, а страховщик принимает на себя обязательства при наступлении страхового случая в отношении Предмета ипотеки перечислить на счет Залогодержателя страховое возмещение за его утрату или повреждение в размере неисполненного обязательства, обеспеченного залогом. Условия договора страхования должны быть предварительно согласованы с Залогодержателем.

Договор страхования и страховое свидетельство (полис) подлежат передаче Залогодателем Залогодержателю и хранятся у Залогодержателя до полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

3.3.2. При наступлении страхового случая принять все необходимые меры для получения страхового возмещения.

3.3.3. Незамедлительно, но не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты, когда Залогодателю стало об этом известно, письменно уведомить Залогодержателя о следующих обстоятельствах:

- об изменениях, произошедших в Предмете ипотеки, или о притязаниях третьих лиц на Предмет ипотеки;
- о притязаниях третьих лиц в отношении Предмета ипотеки и (или) на ограничение (обременение) прав Залогодержателя на Предмет ипотеки;
- о начале процессов, направленных на изменение существенных характеристик<sup>1</sup> Предмета ипотеки (в том числе – указанных в пункте 2.8 настоящего Договора) и (или) на прекращение Предмета ипотеки (в том числе – с момента начала подготовки схемы расположения образуемых земельных участков; с момента начала согласования местоположения границ являющегося Предметом ипотеки (его частью) земельного участка или смежных с таким участком земельных участков; с момента подачи заявления о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный на выдачу таких разрешений орган в отношении Предмета ипотеки или в отношении объекта, расположенного или планируемого к возведению на являющемся Предметом ипотеки (его частью) земельном участке);
- о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
- о начале процесса ликвидации, реорганизации Залогодателя (с даты принятия уполномоченным органом управления соответствующего решения) или подачи в арбитражный суд заинтересованным лицом заявления о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) (в том числе – с момента опубликования иной кредитной организацией уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании Залогодателя банкротом путем

<sup>1</sup> В целях настоящего Договора под существенными характеристиками Предмета ипотеки понимаются его характеристики, изменение которых требует внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и/или в государственный кадастр недвижимости.

включения его в Единый государственный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц).

3.3.4. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета ипотеки, в том числе для защиты от посягательств и требований (притязаний) со стороны третьих лиц на Предмет ипотеки.

3.3.5. Поддерживать Предмет ипотеки в исправном состоянии и нести расходы по его содержанию до даты прекращения ипотеки, производить текущий и капитальный ремонт Предмета ипотеки.

3.3.6. Отражать в бухгалтерском учете нахождение Предмета ипотеки в залоге.

3.3.7. Предоставлять Залогодержателю:

- ежеквартально, не позднее 10 числа второго месяца календарного квартала, следующего за отчетным календарным кварталом (после окончания 1-го, 2-го и 3-го календарных кварталов) копии следующих документов:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- расшифровки статей бухгалтерского баланса (в соответствии с требованиями Банка);
- справка из налогового органа о состоянии расчетов с бюджетами всех уровней по итогам отчетного (календарного) квартала;
- сведения о наличии (с указанием суммы)/отсутствии неоплаченных расчетных документов и иных ограничений к расчетным счетам Залогодателя в обслуживающих кредитных организациях за последний календарный квартал отчетного периода;
- сведения об открытых/закрытых расчетных счетах Залогодателя в обслуживающих кредитных организациях с указанием объемов оборотов по расчетным счетам за последний календарный квартал отчетного периода;
- расшифровки по банковским гарантиям, выданным по обязательствам Залогодателя на отчетную дату, с указанием наименования гаранта, суммы и сроков обязательств;
- расшифровки по поручительствам, выданным за последний календарный квартал отчетного периода по обязательствам третьих лиц, с указанием наименования третьего лица, наименования кредитора, суммы и сроков поручительства;
- сведения о переданном в залог имуществе Залогодателя с указанием остаточной (балансовой) стоимости имущества;
- справка о начисленной амортизации Залогодателя за последние 12-ть месяцев к отчетной дате;
- расшифровки по финансовым обязательствам Залогодателя перед участниками/акционерами и третьими лицами с указанием наименования участника (акционера)/третьего лица, номера и даты кредитного договора (договора займа или иного договора в соответствии с которым возникло обязательство), объемов обязательств, начисленных процентов, номера и даты соглашения о субординации обязательств перед кредитором (при наличии).

- ежегодно, не позднее 10 апреля текущего года, за последний отчетный год копии следующих документов:

- бухгалтерский баланс с отметкой налогового органа или документом, подтверждающим получение налоговым органом отчетности по электронным каналам связи/почте;
- отчет о финансовых результатах;
- расшифровки статей бухгалтерского баланса (в соответствии с требованиями Банка);
- справка из налогового органа о состоянии расчетов с бюджетами всех уровней по итогам отчетного (календарного) квартала;

- сведения о наличии (с указанием суммы)/ отсутствии неоплаченных расчетных документов и иных ограничений к расчетным счетам Залогодателя в обслуживающих кредитных организациях за последний календарный квартал отчетного периода;
  - сведения об открытых/закрытых расчетных счетах Залогодателя в обслуживающих кредитных организациях с указанием объемов оборотов по расчетным счетам за последний календарный квартал отчетного периода;
  - расшифровки по банковским гарантиям, выданным по обязательствам Залогодателя на отчетную дату, с указанием наименования гаранта, суммы и сроков обязательств;
  - расшифровки по поручительствам, выданным за последний календарный квартал отчетного периода по обязательствам третьих лиц, с указанием наименования третьего лица, наименования кредитора, суммы и сроков поручительства;
  - сведения о переданном в залог имуществе Залогодателя с указанием остаточной (балансовой) стоимости имущества;
  - справка о начисленной амортизации Залогодателя за последние 12-ть месяцев к отчетной дате;
  - расшифровки по финансовым обязательствам Залогодателя перед участниками/акционерами и третьими лицами с указанием наименования участника (акционера)/третьего лица, номера и даты кредитного договора (договора займа или иного договора в соответствии с которым возникло обязательство), объемов обязательств, начисленных процентов, номера и даты соглашения о субординации обязательств перед кредитором (при наличии).
- иные документы (информацию) по запросу Залогодержателя, в том числе необходимые для контроля за финансовым состоянием Залогодателя, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения такого запроса.

Предоставляемые копии документов бухгалтерской (финансовой) отчетности должны быть заверены в установленном порядке (с круглой печатью (при наличии печати у Залогодателя), подписью руководителя и главного бухгалтера Залогодателя или лиц, уполномоченных заверять указанные документы на основании предоставленных доверенностей). Копии документов годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности должны иметь отметку об их получении налоговым органом по месту государственной регистрации Залогодателя или содержать документ, подтверждающий получение налоговым органом отчетности по электронным каналам связи или по почте.

Дата (день) представления Залогодателем документов бухгалтерской отчетности и иных документов, предусмотренных настоящим пунктом, определяется по дате фактического получения вышеуказанных документов Залогодержателем.

3.3.8. В целях проведения мониторинга Предмета ипотеки в течение всего срока кредитования Залогодателя незамедлительно передавать Залогодержателю по его первому запросу надлежащим образом заверенные справки о состоянии Предмета ипотеки.

В справках о состоянии Предмета ипотеки в том числе должна быть указана информация о том, что Предмет ипотеки не утрачен/утрачен; об отсутствии/наличии порчи и повреждений, ремонтных работ и реконструкции и иных обстоятельств, связанных с изменением (возможным изменением) существенных характеристик Предмета ипотеки (в том числе – указанных в пункте 2.8 настоящего Договора) и (или) с прекращением Предмета ипотеки, а также связанных с изменением сведений о Предмете ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и (или) в государственном кадастре недвижимости; что Предмет ипотеки в споре и под арестом не состоит/ состоит, свободен/не свободен от прав и притязаний третьих лиц, не обременен/обременен иными обязательствами Залогодателя, правами юридических и физических лиц; о наличии/ отсутствии угрозы уменьшения залоговой стоимости.

По запросу Залогодержателя Залогодатель обязан также предоставлять Залогодержателю документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для ознакомления

уполномоченными представителями (служащими) Банка России с деятельностью Залогодателя, в том числе непосредственно на месте, а также для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России Предмета залога по месту его нахождения<sup>2</sup>.

3.3.9. Получать предварительное письменное согласие Залогодержателя на замену Предмета ипотеки, на осуществление любых изменений Предмета ипотеки (включая реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт, а также любых иных действий, влекущих изменения параметров (характеристик) Предмета ипотеки, включая (но не ограничиваясь) изменений Предмета ипотеки, влекущих необходимость внесения изменений в государственный кадастр недвижимости и (или) в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3.10. Предоставить Залогодержателю документы, подтверждающие государственную регистрацию ипотеки Предмета ипотеки по настоящему Договору в пользу Залогодержателя, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

3.3.11. В течение 60 (Шестидесяти) календарных дней, считая со дня, следующего за днем получения предусмотренного пунктами 2.8, 3.3.9 настоящего Договора письменного согласия Залогодержателя, но в любом случае не позднее чем за 6 (шесть) месяцев до Даты погашения (возврата) Заемщиком задолженности по Основному долгу по Кредитной линии, согласовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке осуществление соответствующих изменений Предмета ипотеки, произвести такие изменения в Предмете ипотеки, обеспечить учет соответствующих изменений Предмета ипотеки в государственном кадастре недвижимости, зарегистрировать такие изменения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить Залогодержателю нотариально заверенную копию документа, составленного по результатам кадастровых работ и послужившего основанием для учета соответствующих изменений Предмета ипотеки в государственном кадастре недвижимости (межевой план, технический план, акт обследования).

3.3.12. Уплатить по требованию Залогодержателя неустойку (пени) в порядке и на условиях, указанных в пунктах 4.1.5, 4.1.6 настоящего Договора, а также возместить Залогодержателю убытки, причиненные нарушением обязательств, в случае нарушения Залогодателем обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.3, 3.3.10 и 3.3.11 настоящего Договора.

3.3.13. Совершить все действия, необходимые для государственной регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя по настоящему Договору в отношении зданий, строений, сооружений и (или) иных объектов, на которые ипотека по настоящему Договору распространяется согласно пунктам 2.13, 2.14 настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3.14. Незамедлительно (в любом случае не позднее дня опубликования соответствующих сведений в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц) уведомлять Залогодержателя об обращении взыскания на основании исполнительных документов на принадлежащее Залогодателю недвижимое имущество, а также на любое имущество, входящее в состав основных средств, с указанием размера требований по соответствующему исполнительному документу и очередности обращения взыскания на

---

<sup>2</sup> Вышеуказанные действия должны в числе прочих предусматривать:

- доступ в производственные, складские, административные, а также иные помещения, используемые Залогодателем в своей деятельности, соответствующие права пользования которыми отражены в его бухгалтерской отчетности;
- встречи и переговоры непосредственно с должностными лицами, осуществляющими руководство хозяйственной деятельностью Залогодателя;
- доступ ко всей без исключения документированной информации Залогодателя, в т.ч. к той, которая относится к сведениям ограниченного распространения (на основании имеющегося у уполномоченных представителей (служащих) права доступа в силу закона или подтвержденного документально).

имущество, а в случае выдачи (составления) исполнительных документов, в которых прямо указано на обращение взыскания на названное имущество, – незамедлительно уведомить Залогодержателя о факте выдачи (составления) такого исполнительного документа независимо от факта предъявления/непредъявления исполнительного документа к исполнению.

3.3.15. Совершить все действия, необходимые для государственной регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя по настоящему Договору по заявлению нотариуса, удостоверившего настоящий Договор.

3.3.16. Не разглашать в любой форме любую информацию, касающуюся условий настоящего Договора, а также любую информацию о Залогодержателе, без письменного согласия Залогодержателя, за исключением случаев исполнения обязанности по предоставлению информации в соответствии с императивными нормами законодательства Российской Федерации.

3.4. Залогодатель имеет право пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его назначением, не допуская ухудшения Предмета ипотеки и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**

##### **4.1. Залогодержатель имеет право:**

4.1.1. Проверять по документам или фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки и требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета ипотеки. Это право принадлежит Залогодержателю и в том случае, если заложенное недвижимое имущество с согласия Залогодержателя передано Залогодателем на время во владение третьих лиц.

4.1.2. Удовлетворять свои требования по обязательствам, обеспеченным настоящим Договором, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета ипотеки. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов Залогодателя за изъятиями, установленными законодательством Российской Федерации.

4.1.3. В случае заключения Залогодателем последующего договора об ипотеке в отношении Предмета ипотеки на основании предоставленного Залогодержателем Залогодателю предварительного письменного согласия на последующий залог, Залогодержатель вправе без согласия последующего залогодержателя по последующему договору об ипотеке вносить изменения в настоящий Договор, в том числе изменения, влекущие обеспечение новых требований Залогодержателя к Заемщику и/или третьим лицам за счет Предмета ипотеки и/или увеличение объема требований по Кредитному договору.

4.1.4. Потребовать досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору в следующих случаях.

4.1.4.1. В случаях, предусмотренных Кредитным договором, с которым Залогодатель ознакомился до подписания Сторонами настоящего Договора.

4.1.4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств, предусмотренных Кредитным договором.

4.1.4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе:

- нарушения Залогодателем правил о замене Предмета ипотеки (пункты 2.8 и 2.9 настоящего Договора);
- ухудшения состояния Предмета ипотеки;

- неисполнения Залогодателем обязательств о передаче в залог дополнительного имущества или предоставлении дополнительного обеспечения в связи с уменьшением стоимости Предмета ипотеки (п. 2.9 настоящего Договора);
- утраты Предмета ипотеки, в том числе по обстоятельствам, за которые Залогодатель не отвечает;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязанностей по страхованию Предмета ипотеки (пункт 3.3.1 настоящего Договора).
- несообщения или несвоевременного сообщения Залогодержателю об обстоятельствах, перечисленных в пункте 3.3.3 настоящего Договора.

4.1.4.4. В случае обнаружения незаявленных Залогодателем обременений и/или ограничений прав на Предмет ипотеки.

4.1.4.5. В случае если в период действия настоящего Договора третьими лицами будут заявлены права на Предмет ипотеки (в том числе в судебном порядке).

4.1.4.6. В случае представления Залогодателем / Заемщиком при заключении настоящего Договора / Кредитного договора и (или) при получении кредитных денежных средств по Кредитному договору недействительных или подложных документов, а также в случае несостоятельности любого из заверений и заявлений Залогодателя, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.4.7. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.5. В случае неуведомления Залогодателем Залогодержателя об обстоятельствах, перечисленных в пункте 3.3.3 настоящего Договора, либо нарушения Залогодателем срока для такого уведомления, установленного пунктом 3.3.3 настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать уплаты Залогодателем неустойки в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процентов, начисляемой на сумму задолженности Заемщика по Основному долгу по Кредитному договору за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за третьим рабочим днем после даты, когда Залогодателю стало известно о наступлении соответствующих предусмотренных пунктом 3.3.3 настоящего Договора обстоятельств, по день уведомления в письменной форме Залогодателем Залогодержателя о таких обстоятельствах. Кроме того, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя возместить Залогодержателю убытки, причиненные указанным нарушением Залогодателем обязательств.

4.1.6. В случае необеспечения наличия в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации прав Залогодержателя на измененный Предмет ипотеки в соответствии с пунктом 3.3.10 настоящего Договора, непредставления нотариально заверенной копии документа, составленного по результатам кадастровых работ, предусмотренных пунктом 3.3.11 настоящего Договора, либо нарушения Залогодателем сроков для представления таких документов/ совершения действий, установленных пунктами 3.3.10 и 3.3.11 настоящего Договора, Залогодержатель вправе потребовать уплаты Залогодателем неустойки в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процентов, начисляемой на сумму задолженности Заемщика по Основному долгу по Кредитному договору за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за днем истечения установленного настоящим Договором срока для представления соответствующих документов/ совершения действий, по день представления Залогодателем Залогодержателю таких документов в требуемой форме/ совершения действий. Кроме того, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя возместить Залогодержателю убытки, причиненные указанным нарушением Залогодателем обязательств.

4.1.7. Предоставлять всю информацию и документацию по настоящему Договору, в том числе информацию (документацию) в отношении Залогодателя, любым лицам, которым Залогодержатель передает (или намерен передать) свои права по Кредитному договору или (и) по настоящему Договору, в том числе цессионарию или иному контрагенту; лицам, с которыми

Залогодержатель заключил (намерен заключить) соглашение кредиторов о порядке удовлетворения их требований к Заемщику или (и) к Залогодателю; а также предоставлять такую информацию (документацию) оценщику или (и) страховщику в связи с проведением соответственно оценки или (и) страхования имущества, составляющего Предмет залога по настоящему Договору, профессиональным консультантам и представителям лиц, указанных в настоящем пункте Договора, иным лицам в случаях, когда такое предоставление информации (документации) необходимо для реализации прав Залогодержателя, предусмотренных настоящим Договором или (и) законодательством Российской Федерации, или (и) для защиты законных интересов Залогодержателя.

4.2. Настоящим Залогодатель безусловно и безотзывно подтверждает свое согласие с тем, что права и полномочия, которыми наделяется Залогодержатель в соответствии с условиями настоящего Договора, являются совокупными и дополняют друг друга. Неосуществление (полное или частичное) Залогодержателем, в том числе в момент наступления событий, указанных в пункте 4.1 настоящего Договора, своих прав, предусмотренных настоящим Договором, и (или) задержка в их осуществлении не являются отказом Залогодержателя от осуществления таких прав и не препятствуют осуществлению этих прав в последующем. Единичное и (или) частичное осуществление Залогодержателем своих прав, предоставленных ему настоящим Договором, также не является отказом Залогодержателя от осуществления прав и не является основанием для прекращения иных прав, имеющих у Залогодержателя в соответствии с настоящим Договором.

4.3. Залогодержатель при осуществлении расходов, подлежащих возмещению со стороны Залогодателя, действует от своего имени/от имени Залогодателя и за счет Залогодателя.

## **5. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, а также в иных случаях, предусмотренных частью 2 статьи 351 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Залогодержатель вправе по своему выбору обратиться с иском на Предмет ипотеки без обращения в суд (во внесудебном порядке) либо обратиться в суд с иском об обращении взыскания на Предмет ипотеки.

Частичное исполнение Заемщиком обеспечиваемого залогом обязательства не дает Залогодателю права уменьшения объема залога соразмерно исполненной части обеспечиваемого залогом обязательства. Залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченного им обязательства.

5.2. Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет ипотеки при наличии хотя бы одной, даже незначительной просрочки по Кредитному договору, обязательства по которому (в том числе уплата процентов) исполняются периодическими платежами.

Залогодатель не вправе выдвигать против требования Залогодержателя возражения, которые мог бы представить Заемщик.

5.3. Реализация Предмета ипотеки, на который обращено взыскание на основании решения суда, осуществляется путем продажи с торгов, проводимых в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, либо путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой.

Реализация Предмета ипотеки по соглашению Сторон во внесудебном порядке обращения взыскания на Предмет ипотеки осуществляется путем проведения открытого аукциона организатором торгов, определяемым Залогодержателем самостоятельно, либо путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой.

Право выбора способа реализации Предмета ипотеки при обращении на него взыскания принадлежит Залогодержателю.

5.4. Для целей обращения взыскания на Предмет ипотеки во внесудебном порядке Залогодержатель обращается к нотариусу за совершением исполнительной надписи в порядке, предусмотренном законодательством о нотариате.

Уведомление о начале обращения взыскания на Предмет ипотеки по настоящему Договору (предложение исполнить обеспеченное залогом обязательство) направляется нотариусом, который производит обращение взыскания на Предмет ипотеки, Залогодателю, Заемщику и известным Залогодержателю и соответствующему нотариусу иным (помимо Банка ГПБ (АО)) залогодержателям Предмета ипотеки.

5.5. Для целей направления нотариусом такого уведомления Залогодержатель обязан при обращении к нотариусу за совершением исполнительной надписи представить нотариусу сведения о всех иных (помимо Банка ГПБ (АО)) залогодержателях Предмета ипотеки, известных Залогодержателю. За счет средств, вырученных от реализации Предмета ипотеки, Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Кредитному договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая сумму основного долга, проценты, неустойку, предусмотренную Кредитным договором, а также расходы и убытки, причиненные просрочкой исполнения обеспечиваемых обязательств.

Кроме того, за счет средств, вырученных от реализации Предмета ипотеки, Залогодержателю возмещаются все расходы, которые Залогодержатель понес в связи с обращением взыскания и реализацией Предмета ипотеки, расходы на его содержание и/или охрану либо на погашение задолженности Залогодателя по налогам, сборам и/или коммунальным платежам, связанным с Предметом ипотеки, а также иные расходы (требования) Залогодержателя, предусмотренные пунктом 1.3 настоящего Договора.

5.6. Организатор торгов при обращении взыскания на Предмет ипотеки во внесудебном порядке действует на основании договора с Залогодержателем и выступает от его или своего имени.

Сумма вознаграждения организатора торгов удерживается им из суммы, вырученной при реализации Предмета ипотеки. Если вознаграждение организатора торгов превышает 3 (три) процента от суммы, вырученной при реализации Предмета ипотеки, разница между вознаграждением, предусмотренным договором с организатором торгов, и тремя процентами от суммы, вырученной при реализации Предмета ипотеки, не подлежит возмещению за счет стоимости Предмета ипотеки и выплачивается за счет Залогодержателя.

5.7. До проведения аукциона организатор торгов или Залогодержатель (по выбору Залогодержателя) направляет Залогодателю и Заемщику уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Уведомление направляется Залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора, и Заемщику заказным письмом по адресу, указанному в Кредитном договоре, либо по иному известному месту нахождения Залогодателя и Заемщика.

Уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, должно содержать следующие сведения:

- размер неисполненного обязательства на дату направления уведомления;
- предложение исполнить обеспеченное ипотекой обязательство;
- предупреждение о том, что при неисполнении обязательства в указанный в уведомлении срок Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет ипотеки.

5.8. При неудовлетворении требований Залогодержателя, содержащихся в уведомлении о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в течение 10 (десяти)



дней со дня получения уведомления Залогодателем и Заемщиком либо, если этот срок истекает ранее, 45 (Сорока пяти) дней со дня направления Залогодержателем или организатором торгов такого уведомления Залогодателю и Заемщику, организатор торгов направляет Залогодателю, Залогодержателю и Заемщику уведомление о торгах и публикует извещение о торгах.

5.9. Начальная продажная цена Предмета ипотеки в случае его реализации путем продажи с торгов, в том числе – путем проведения открытого аукциона при обращении взыскания на Предмет ипотеки во внесудебном порядке, устанавливается равной 80 (восемидесяти) процентам от рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной в отчете оценщика.

Цена реализации Предмета ипотеки в случае его реализации путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой, в том числе при обращении взыскания на него во внесудебном порядке, устанавливается равной рыночной стоимости Предмета ипотеки, указанной в отчете оценщика.

Для целей определения начальной продажной цены при реализации Предмета ипотеки посредством проведения торгов, включая открытый аукцион, цены реализации Предмета ипотеки в случае его реализации путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой, в том числе при обращении взыскания на Предмет ипотеки во внесудебном порядке, Залогодержатель заключает договор с оценщиком.

Оценщик определяется Залогодержателем самостоятельно.

Сумма вознаграждения оценщика удерживается Залогодержателем из суммы, вырученной при реализации Предмета ипотеки, помимо суммы, причитающейся организатору торгов и ограниченной тремя процентами от суммы, вырученной при реализации Предмета ипотеки.

5.10. Залогодатель по письменному требованию Залогодержателя не позднее трех рабочих дней после предъявления такого требования обязан передать Залогодержателю документы, необходимые для проведения торгов (открытого аукциона) и передачи Предмета ипотеки в собственность лица, выигравшего торги.

5.11. В целях реализации Предмета ипотеки во внесудебном порядке обращения взыскания на Предмет ипотеки Залогодержатель вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки, в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком, а также подписывать все необходимые для реализации Предмета ипотеки документы, в том числе акты приема-передачи.

## **6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ИПОТЕКИ**

6.1. Ипотека по настоящему Договору прекращается при прекращении обеспечиваемых ипотекой по настоящему Договору обязательств, если возможность ее сохранения не предусмотрена законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

Ипотека прекращается в случае реализации Предмета ипотеки в целях удовлетворения требований Залогодержателя в порядке, установленном законом или в соответствии с ним.

6.2. Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки, на который обращено взыскание в соответствии с настоящим Договором, прекращается у Залогодателя с даты возникновения права собственности на Предмет ипотеки у лица, к которому оно перешло.

## **7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Все споры и разногласия, связанные с исполнением или возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, разрешаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Арбитражном суде г. Москвы.

7.2. Для целей соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, обязательного в соответствии с положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Стороны определили:

7.2.1. Срок для рассмотрения Залогодателем претензии от Залогодержателя и для принятия мер по досудебному урегулированию такой претензии (в совокупности) составляет не более 5 (пяти) рабочих дней от даты направления претензии Залогодержателем.

7.2.2. Срок для рассмотрения Залогодержателем претензии от Залогодателя и для принятия мер по досудебному урегулированию такой претензии (в совокупности) составляет 30 (тридцать) календарных дней от даты получения претензии Залогодержателем (даты, в которую претензия считается полученной Залогодержателем в соответствии с законодательством Российской Федерации).

7.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по настоящему Договору, виновная Сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. Уплата неустойки в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Стороной обязательств по настоящему Договору не освобождает виновную Сторону от возмещения убытков, причиненных таким неисполнением (ненадлежащим исполнением); причиненные виновной Стороной другой Стороне убытки подлежат возмещению в полном объеме сверх неустойки.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Залогодержатель вправе без согласия Залогодателя передать свои права по настоящему Договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования с одновременной уступкой права требования Залогодержателя по Кредитному договору.

8.2. Залогодатель не вправе полностью или частично уступать свои права и обязательства по настоящему Договору другому лицу без согласия Залогодержателя.

8.3. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме, подписано уполномоченными лицами Сторон. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату курьером, или заказным почтовым отправлением (заказным письмом с уведомлением о вручении), или телеграфным сообщением по адресу, указанному в настоящем Договоре (если Сторона не уведомила другую Сторону об изменении своего адреса за десять календарных дней до такого изменения).

8.4. Каждая из Сторон обязуется сохранять строгую конфиденциальность финансовой, коммерческой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласие Залогодателя не требуется в случае передачи Залогодержателем в Банк России Кредитного договора в обеспечение активов, предоставляемых в рамках Положения Банка России от 12.11.2007 г. № 312-П «О порядке предоставления Банком России кредитным организациям кредитов, обеспеченных активами или поручительствами».

8.5. В случае если Залогодержатель по каким-либо причинам посчитает целесообразным уступить все или часть прав (требований) по предоставленному, но не возвращенному Заемщиком кредиту (части кредита), а также все или часть прав (требований) по настоящему Договору, Залогодержатель вправе раскрывать, в том числе и при проведении переговоров, лицу, которому предполагается уступить права (требования), информацию,

необходимую для осуществления уступки. При этом раскрытие информации при обстоятельствах, описываемых в настоящем пункте, не считается нарушением пункта 8.4 настоящего Договора и не требует письменного согласия Залогодателя.

8.6. Все расходы по оформлению настоящего Договора, в т.ч. расходы оплате услуг третьих лиц, связанных с оформлением необходимого для заключения настоящего Договора пакета документов, несет Залогодатель. Расходы по государственной регистрации ипотеки, возникающей из настоящего Договора, равно разделены между Залогодателем и Залогодержателем.

8.7. Содержание пункта 1 статьи 344, статей 350-352 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам известно.

8.8. К Залогодателю, исполнившему часть обеспеченных залогом по настоящему Договору обязательств Заёмщика перед Кредитором, переходят права Кредитора по Кредитному договору в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора. При этом права по договорам, заключенным в обеспечение исполнения обязательств Должника перед Кредитором по Кредитному договору (обеспечительные обязательства) к Залогодателю не переходят.

8.9. В случае если нормативными правовыми актами (законодательством) Российской Федерации или соглашением сторон будут установлены иные правила определения объема прав, переходящих к Залогодателю, исполнившему часть обеспеченных залогом обязательств, нежели правила, установленные в пункте 8.8 настоящего Договора, то к Залогодателю, исполнившему часть обеспеченных залогом по настоящему Договору обязательств Заёмщика перед Кредитором, переходят права Кредитора по Кредитному договору в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Кредитора, и права, принадлежавшие Залогодержателю как залогодержателю, в том объеме, в котором Залогодатель удовлетворил требование Залогодержателя. При этом:

а) в отношении залога Имущества, который, в случае частичного исполнения Залогодателем обязательств перед Залогодержателем, будет обеспечивать исполнение обязательств Заемщика как перед Залогодержателем, так и перед Залогодателем (частично исполнившим обязательства Заемщика перед Залогодержателем) Залогодатель, частично исполнивший обязательства Заемщика перед Залогодержателем, не вправе осуществлять свои вновь приобретенные права залогодержателя во вред Залогодержателю (Банку ГПБ (АО)) и (или) его правопреемнику, в том числе не имеет права на удовлетворение своих требований к Заемщику (третьим лицам, предоставившим обеспечение исполнения обязательства Заемщика) из стоимости заложенного имущества до полного удовлетворения требований Залогодержателя (Банка ГПБ (АО)) и (или) его правопреемника;

б) к Залогодателю, частично исполнившему обязательство Заемщика, не переходят права по иным, помимо указанных в подпункте а) настоящего пункта, обеспечительным сделкам.

8.10. При переходе прав кредитора к Залогодателю в связи с удовлетворением Залогодателем требования Залогодержателя Залогодержатель с учетом пунктов 8.8, 8.9 настоящего Договора, обязан вручить Залогодателю документы, удостоверяющие требование к Заемщику, и передать права, обеспечивающие это требование, только после полного исполнения (исполнения в полном объеме) Залогодателем или Залогодателем и Заемщиком обязательств перед Залогодержателем по обеспеченному залогом обязательству.

8.11. В случае возникновения у Залогодержателя обязанности передать Залогодателю документы, удостоверяющие требование к Заемщику, такие документы передаются Залогодержателем исполнившему это требование Залогодателю в течение 3 (трех) рабочих

дней с момента получения Залогодержателем требования Залогодателя о передаче таких документов Залогодателю. Документы передаются Залогодержателем по адресу Залогодержателя, указанному в настоящем Договоре, или иному адресу, согласованному Залогодержателем и Залогодателем.

8.12. В случае изменения обеспеченного залогом Предмета ипотеки по настоящему Договору обязательства, влекущего за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для Залогодателя, залог не прекращается.

8.13. Настоящим Залогодатель выражает свое согласие отвечать в полном объеме за исполнение обязанностей по Кредитному договору новым должником, к которому права и обязанности Заемщика по Кредитному договору перешли в порядке правопреемства, в том числе – в порядке правопреемства в результате реорганизации Заемщика.

## **9. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**

9.1. Залогодатель заявляет и заверяет, что:

9.1.1. Является юридическим лицом, созданным в установленном порядке и осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеет права и полномочия на владение своим имуществом, активами и доходами и для осуществления своей деятельности в ее нынешнем виде.

9.1.2. Имеет право заключить настоящий Договор, а также исполнять обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

9.1.3. Залогодателем были приняты все необходимые корпоративные решения, были получены или совершены и являются действительными все необходимые разрешения, одобрения, согласования, лицензии, освобождения, регистрации, нотариальные удостоверения, необходимые для заключения настоящего Договора и исполнения обязательств по настоящему Договору.

9.1.4. Настоящий Договор является законным, действительным и обязательным для исполнения Залогодателем, а также может быть принудительно исполнен в отношении Залогодателя в соответствии с условиями настоящего Договора и положениями законодательства Российской Федерации.

9.1.5. Принятие и исполнение Залогодателем обязательств по настоящему Договору не влечет за собой нарушения какого-либо из положений учредительных документов и внутренних актов Залогодателя; нарушения обязательств перед третьими лицами по договорам, стороной которых является Залогодатель, или нарушения какого-либо судебного решения или административного акта; нарушения положений законодательства Российской Федерации.

9.1.6. Не наступил и не имеет места какой-либо факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по любому иному договору, стороной которого является Залогодатель, способный оказать отрицательное воздействие на способность Залогодателя исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

9.1.7. Отчетность, которая была или будет представлена Залогодателем Банку по настоящему Договору, содержит достоверные и точные сведения и подготовлена или будет подготовлена в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

9.1.8. Не принято каких-либо судебных, арбитражных или административных решений о взыскании с Залогодателя денежных средств или иного имущества, и которые могли бы повлечь негативные последствия для исполнения Залогодателем своих обязательств по настоящему Договору.

9.1.9. Залогодателю не известно о фактах получения каким-либо судом заявления третьего лица либо заявления самого Залогодателя о признании Залогодателя несостоятельным (банкротом) и/или о возбуждении в отношении Залогодателя процедуры банкротства и (или) об

опубликовании иной кредитной организацией уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании Залогодателя банкротом путем включения его в Единый государственный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц; Залогодателем не принято решение о своей добровольной ликвидации (банкротстве); соответствующим судом не принято решение о ликвидации (банкротстве) Залогодателя; в отношении Залогодателя не введена процедура наблюдения, либо внешнего управления, либо финансового оздоровления, либо иные аналогичные действия и меры.

9.1.10. Вся информация, представленная Залогодателем Банку в связи с настоящим Договором, является верной, полной и точной.

9.1.11. Устав Залогодателя действует в редакции, зарегистрированной «01» июня 2015 года (государственный регистрационный номер 9157746344912), с изменениями, зарегистрированными «14» сентября 2015 года (государственный регистрационный номер 7157747802865), «16» ноября 2015 года (государственный регистрационный номер 9157747881645), «24» марта 2017 года (государственный регистрационный номер 7177746994935). Какие-либо иные изменения и (или) дополнения в устав Залогодателя на дату заключения настоящего Договора не вносились, решения о внесении таких изменений и (или) дополнений органами управления Залогодателя не принимались.

9.1.12. Никаких иных документов, помимо представленных Залогодателем в Банк до заключения настоящего Договора, содержащих информацию о Залогодателе и (или) его органах управления и (или) иные сведения, способные повлиять на выводы о правоспособности Залогодателя и полномочиях его органов управления, у Залогодателя не имеется. Сведения, содержащиеся в представленных документах, являются актуальными, полными и достоверными. Все представленные в Банк учредительные и иные необходимые для правового анализа документы действительны и представлены Залогодателем в полном объеме с учетом всех внесенных в них и зарегистрированных в установленном порядке изменений.

9.1.13. Акционерами Залогодателя договор об осуществлении определенным образом прав, удостоверенных акциями, и (или) об особенностях осуществления прав на акции Залогодателя, предусмотренный статьей 32.1 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее – Закон № 208-ФЗ), статьей 67.2 ГК РФ, согласно которому его стороны обязуются осуществлять определенным образом свои права, удостоверенные акциями, и(или) права на акции и(или) воздерживаться (отказываться) от осуществления указанных прав, не заключался.

9.1.14. Общество с ограниченной ответственностью «ТЭК Мосэнерго Трейдинг», ОГРН 1127746039310, является акционером, владеющим 59,13% от общего количества обыкновенных акций Залогодателя. Обязательные для Залогодателя указания основной (материнской) компании отсутствуют, договор и(или) иные основания, в силу которых основное (материнское) общество имеет право давать обязательные для исполнения Залогодателем указания, в том числе – в отношении сделок с Банком, отсутствуют (соответствующие договоры и (или) иные документы не заключались (не составлялись)). Органами управления основного общества решения, ограничивающие правоспособность Залогодателя, в том числе по распоряжению имуществом, не принимались.

9.1.15. Отсутствуют судебные споры о неисполнении (ненадлежащем исполнении) Залогодателем обязанностей по уплате обязательных платежей, сборов, удовлетворению иных требований государственных органов, а также о неисполнении (ненадлежащем исполнении) Залогодателем обязательств перед контрагентами, способные оказать существенное влияние на деятельность Залогодателя и (или) на его финансовое положение и (или) на способность Залогодателя надлежаще исполнять обязательства по настоящему Договору и (или) в связи с ним, а также размер требований/претензий к Залогодателю и (или) неисполненных Залогодателем обязательств по которым превышает 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

9.1.16. С момента составления выписки из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении Залогодателя от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_\_, до момента

заключения настоящего Договора какие-либо изменения в сведения, содержащиеся в отношении Залогодателя в Едином государственном реестре юридических лиц, не вносились, действия, направленные на подачу заявлений, которые могут повлечь за собой изменения в таких сведениях, и (или) влекущие за собой необходимость подачи таких заявлений, не совершались.

9.1.17. Залогодатель не осуществляет деятельность в сферах деятельности субъектов естественных монополий, не включен в реестр субъектов естественных монополий.

9.1.18. Подписи должностных лиц Залогодателя, уполномоченных на подписание от имени Залогодателя документов, представленных Залогодателем в Банк в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, а также оттиски печатей на соответствующих документах, подлинны.

9.1.19. Все копии документов, представленные Залогодателем в Банк, являются полными, достоверными и точными копиями оригиналов соответствующих документов.

9.2. На протяжении всего периода действия настоящего Договора Залогодатель обязуется:

9.2.1. Незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты, когда Залогодателю стало об этом известно, поставить Банк в известность относительно любого факта, способного негативно повлиять на способность Залогодателя исполнить свои обязательства перед Банком по настоящему Договору.

9.2.2. Вести надлежащий бухгалтерский учет и отчетность, отражающие все его финансовые и хозяйственные операции.

9.2.3. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты наступления какого-либо факта неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств представлять Залогодержателю письменное уведомление с изложением подробностей, а также предлагаемых Залогодателем мер по исправлению ситуации.

9.2.4. Залогодатель признает, что Залогодержатель заключает настоящий Договор, полностью полагаясь на заявления и заверения Залогодателя, изложенные в настоящем разделе Договора, и ответственность за несоответствие действительности каких бы то ни было положений настоящего раздела Договора (в том числе влекущее за собой признание настоящего Договора полностью либо частично недействительным) целиком несет на себе Залогодатель независимо от того, было ли ему известно о недостоверности соответствующих заявлений и (или) заверений.

9.2.5. Залогодатель признает, что содержащиеся в настоящем разделе Договора заявления и заверения будут действительными и полностью соответствовать действительности в течение всего срока действия настоящего Договора.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны обязуются письменно уведомлять друг друга о предстоящем изменении своих адресов, номеров телексов, факсов, телефонов не менее чем за 10 (десять) календарных дней до даты изменений. Уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату курьером, или заказным почтовым отправлением (заказным письмом с уведомлением о вручении), или телеграфным сообщением по адресу, указанному в настоящем Договоре (если Сторона не уведомила другую Сторону об изменении своего адреса за десять календарных дней до такого изменения).

10.2. Все расходы по оформлению настоящего Договора, в том числе расходы по оплате услуг третьих лиц, связанные с оформлением документов в целях заключения настоящего Договора, несет Залогодатель. Расходы по государственной регистрации ипотеки,

возникающей из настоящего Договора, равно разделены между Залогодателем и Залогодержателем.

10.3. Настоящий договор силу вступает в силу со дня его нотариального удостоверения и действует до «21» июня 2027 года.

10.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, идентичных по своему содержанию и обладающих одинаковой юридической силой, один из которых хранится в делах нотариальной конторы нотариуса, удостоверившего настоящий Договор, один экземпляр остается у Залогодателя и один экземпляр находится у Залогодержателя.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

**Акционерное общество «Трест Гидромонтаж»**

123423, г. Москва, Карамышевская набережная, д. 37, ИНН 7734047608, КПП 774501001

Расчетный счет №\_ в Банке ГПБ (АО), к/с корсчет 30101 810 2 0000 0000823, БИК 044 525 823

### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

**«Газпромбанк» (Акционерное общество)**

117420, г. Москва, ул. Наметкина, дом 16, корпус 1, ИНН 774 400 1497, корсчет 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО, л/с № 47422810100000000051, БИК 044 525 823

**Реквизиты в долларах США:** Citibank N.A., New York SWIFT: CITIUS33 Account: 36141825 in favour of Gazprombank. Для зачисления на счет 47422840200000000044

**Реквизиты в евро:** Bank GPB International S.A., Luxembourg SWIFT: GAZPLULL Account: LU643790111780352004. Для зачисления на счет 47422978800000000044

### Подписи Сторон:

От имени Залогодателя

От имени Залогодержателя

---

М.П.

---

М.П.

---