



ДОГОВОР
залога недвижимого имущества № 3 2022-055/0133

Город Москва, Двадцать третье ноября две тысячи двадцать второго года.

Акционерное общество «Гостиничный комплекс «Нижегородский», место нахождения: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Заломова, д. 2 (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, на бланке серии 52 № 003844476 согласно которому «20» декабря 2002 года внесена запись в ЕГРЮЛ за ОГРН 1025203040114; ИНН 5260054582, КПП 526001001), именуемое в дальнейшем «**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ**», в лице Генерального директора Шебеды Максима Витальевича (паспорт 45 21 119824, выдан ГУ МВД России по г. Москве «22» января 2021 года, код подразделения 770-117, зарегистрированного по адресу: г. Москва, ул. Грина, д. 18, к. 1, кв. 243), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Коммерческий Банк «ЛОКО-Банк» (акционерное общество) (далее по тексту – «**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ**»), (место нахождения: 125167, г. Москва, Ленинградский просп., д. 39, стр. 80; внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 23 ноября 2005 года Управлением Федеральной Налоговой службы по г. Москве, основной государственный регистрационный номер 1057711014195, в Книге государственной регистрации кредитных организаций номер 2707; ИНН 7750003943, КПП 772201001), в лице Заместителя Председателя Правления Шибановой Наталии Вячеславовны (01 мая 1977 года рождения, паспорт 45 22 988233 выдан ГУ МВД России по г. Москве «01» августа 2022 года, к/п 770-028, зарегистрированной по адресу: г. Москва, ул. Липецкая, д.36/20, кв. 666), действующего на основании Доверенности от «04» августа 2022 года (бланк 77 АД 0268015), удостоверенной Колмыковой Ольгой Анатольевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Лазаревой Елены Валериевны, зарегистрированной в реестре за № 77/315-н/77-2022-1-847, с другой стороны, вместе именуемые «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в обеспечение надлежащего исполнения всех обязательств ООО «ГОРОДСКИЕ ЭТАЖИ» (ИНН 7721355010) (далее – **Должник**) в полном объеме перед **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ** по Кредитному Договору № 2022-Ф2Р/055 от «23» ноября 2022 года, заключенному между **Должником** и **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ** в г. Москве (далее по тексту – «**Кредитный Договор**» или «**Основные обязательства**») передает в залог **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ** в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, недвижимое имущество, наименование, место нахождения, состав и другие характеристики которого указаны в п. 2.1 Раздела 2 настоящего Договора (далее – «**Предмет залога**»).

1.2. Залогом обеспечиваются следующие обязательства, а именно:

1.2.1. все обязательства Должника по Кредитному договору, (далее по тексту «**Обязательства, обеспеченные залогом**») в полном объеме, в том числе:

- по возврату кредитных траншей, в пределах Лимита кредитной линии в размере 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов 00/100) рублей,
- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору, в случае отказа **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ** от исполнения Кредитного Договора и/или досрочного истребования **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ** суммы выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным Кредитным Договором, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дату полного погашения кредитных траншей;
- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование денежными средствами в рамках Кредитной линии по ставке 15 (Пятнадцать) процентов годовых с даты предоставления первого кредитного транша.
- по уплате **комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела)** за каждое расчетное полугодие по 15 000,00 (Пятнадцать тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС);
- по уплате **комиссии за оформление ипотеки или изменения договора ипотеки** в размере 20 000,00 (Двадцать тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС);
- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенного кредитного транша и/или неуплаченных процентов, и/или комиссии за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора расторгнутым), по возмещению убытков, включая упущенную выгоду;
- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором комиссий, неустойки (штрафов, пеней) и других убытков **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств **Должника** по Кредитному Договору;
- по возврату **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ** полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора недействительным либо незаключенным, а также по возмещению сумм расходов **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ** по взысканию долга и других убытков **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ**, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств **Должника** по Кредитному Договору.

1.3. Срок исполнения обязательства, а именно:

**1.3.1. Срок исполнения обязательств, обеспеченных залогом:**

- Срок для уплаты процентов – ежемесячно, не позднее чем в 1 (Первый) рабочий день месяца, следующего за соответствующим процентным периодом.
- Срок для уплаты комиссий – в соответствии с условиями Кредитного договора.
- Срок возврата кредитных траншей - в соответствии с условиями Кредитного Договора, но не позднее «22» мая 2025 года.

1.4. Настоящим залогом обеспечиваются все требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к Должнику в соответствии со ст. 337 ГК РФ, а также все требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

1.5. Настоящим Договором не устанавливается общая твердая сумма требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к Должнику, обеспеченных настоящим залогом.

1.6. Увеличение размера обязательства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, а также иные неблагоприятные для ЗАЛОГОДАТЕЛЯ последствия, возникающие в связи с изменением Кредитного договора, включая случаи одностороннего внесудебного изменения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ условий обязательства Должника в порядке, установленном Кредитным Договором (в том числе, но не ограничиваясь, увеличение суммы обеспечиваемого обязательства, продление срока исполнения обеспечиваемого обязательства, изменения размера неустойки, изменения процентной ставки за пользование денежными средствами, изменение срока уплаты процентов, влекут одновременное увеличение ответственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по настоящему Договору, и настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ выражает согласие с возможным увеличением ответственности или иными неблагоприятными для него последствиями во всех случаях изменения обязательств Должника, которые будут иметь место в период действия Кредитного договора. При этом, если данные изменения приводят к увеличению размера обязательств по Кредитному договору, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ выражает согласие с возможным увеличением ответственности при условии, что данные изменения приводят к увеличению размера соответствующего обязательства Должника по Кредитному договору не более чем в 3(Три) раза и/ или увеличению срока исполнения соответствующего обязательства по Кредитному договору не более чем в 3(Три) раза.

2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

2.1. В соответствии с терминологией п.1.1. настоящего Договора Предметом залога является:

- помещение (далее по тексту – «Объект недвижимости-1») назначение: нежилое, этаж № 1, общей площадью 979,1 (Девятьсот семьдесят девять целых одна десятая) квадратных метров, кадастровый номер: 52:18:0060042:806, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, район Нижегородский, ул. Заломова, д. 2., пом. П1;

- помещение (далее по тексту – «Объект недвижимости-2») назначение: нежилое, подвал № 1, этаж № 1, этаж № 2, этаж № 3, этаж № 4, этаж № 5, этаж № 6, этаж № 7, этаж № 8, этаж № 9, общей площадью 8 077,2 (Восемь тысяч семьдесят семь целых две десятых) квадратных метров, кадастровый номер: 52:18:0060042:807, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Заломова, д. 2., пом. П2

- Право аренды земельного участка (далее по тексту - «Право аренды земельного участка»), имеющего адресные ориентиры: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Заломова, д.2, общей площадью 3 578 (Три тысячи пятьсот семьдесят восемь) квадратных метров; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под здание гостиницы с рестораном, кадастровый номер: 52:18:0060042:1.

2.2. Закладываемые по настоящему Договору:

2.2.1. Объект недвижимости-1 принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности, что подтверждается записью регистрации № 52:18:0060042:806-52/125/2017-1, сделанной «03» ноября 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, в Едином государственном реестре недвижимости.

На дату подписания Сторонами настоящего Договора право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Объект недвижимости-1 подтверждается следующими документами:

- Планом приватизации Муниципального Унитарного предприятия Гостиничный Комплекс «Нижегородский», утвержденным «29» марта 1995 года Комитетом по управлению городским имуществом администрации города Нижнего Новгорода

- Уставом Открытого Акционерного общества «Гостиничный Комплекс Нижегородский», утвержденным «29» марта 1995 года Комитетом по управлению городским имуществом администрации города Нижнего Новгорода,

- Распоряжением № 1280ПР от «27» сентября 2000 года Администрации Нижегородского района города Нижнего Новгорода «Об уточнении почтового адреса (ул. Заломова, д.2)»,

- Решением, выданным «22» сентября 2017 года,

- выпиской из ЕГРН от «18» ноября 2022 года.

2.2.2. Объект недвижимости-2 принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности, что подтверждается записью регистрации № 52:18:0060042:807-52/125/2017-1, сделанной «03» ноября 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, в Едином государственном реестре недвижимости.



На дату подписания Сторонами настоящего Договора право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Объект недвижимости-2 подтверждается следующими документами:

- Планом приватизации Муниципального Унитарного предприятия Гостиничный Комплекс «Нижегородский», утвержденным «29» марта 1995 года Комитетом по управлению городским имуществом администрации города Нижнего Новгорода
- Уставом Открытого Акционерного общества «Гостиничный Комплекс Нижегородский», утвержденным «29» марта 1995 года Комитетом по управлению городским имуществом администрации города Нижнего Новгорода,
- Распоряжением № 1280ПР от «27» сентября 2000 года Администрации Нижегородского района города Нижнего Новгорода «Об уточнении почтового адреса (ул. Заломова, д.2)»,
- Решением, выданным «22» сентября 2017 года,
- выпиской из ЕГРН от «18» ноября 2022 года.

2.3. В соответствии с ч.3 ст.69 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" наряду с нежилыми помещениями считается заложенным **право аренды Земельного участка** по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Заломова, д.2, категория земель: земли населенных пунктов/ вид разрешенного использования – под здание гостиницы с рестораном; кадастровый номер 52:18:0060042:1.

Земельный участок предоставлен ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в пользование на условиях аренды под здание гостиницы с рестораном, сроком до «16» июня 2046 года, на основании:

- Договора № 853 от «11» июля 1997 года (Далее – «Договор долгосрочной аренды») (государственная регистрация от «31» марта 2004 года № регистрации 52-01/01-68/2004-115),
- Дополнительного соглашения, выданного 20.02.2004г.;
- Дополнительного соглашения, выданного 22.03.2004г.;
- Дополнительного соглашения о предоставлении отсрочки уплаты арендной платы по договору аренды земельного участка в результате распространения новой коронавирусной инфекции к договору аренды № 00853 от 11.07.1997, № б/н, выдан 20.08.2020г.

2.4. Общая стоимость (оценка) Предмета залога по соглашению сторон составляет 407 000 000,00 (Четыреста семь миллионов 00/100) рублей, в т.ч.:

2.4.1. стоимость (оценка) Объекта недвижимости-1 по настоящему Договору устанавливается по соглашению Сторон равной 44 000 000,00 (Сорок четыре миллиона 00/100) рублей.

2.4.2. стоимость (оценка) Объекта недвижимости-2 по настоящему Договору устанавливается по соглашению Сторон равной 362 000 000,00 (Триста шестьдесят два миллиона 00/100) рублей.

2.4.3. стоимость (оценка) права аренды Земельного участка по настоящему Договору устанавливается по соглашению Сторон равной 1 000 000, 00 (Один миллион 00/100) рублей.

2.5. Далее по тексту «Объект недвижимости-1» и «Объект недвижимости-2» именуются «Объект недвижимости» или «Предмет залога».

2.6. Любые произведенные улучшения Объекта недвижимости (включая пристройки, надстройки и т.п.), становятся Предметом залога по настоящему Договору.

2.7. Права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по настоящему Договору на Предмет залога не будут удостоверяться закладной.

2.8. Последующий залог Объекта недвижимости, являющегося Предметом залога по настоящему Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, запрещается.

2.9. В течение срока действия настоящего Договора Предмет залога находится в пользовании/эксплуатации у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

2.10. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора

2.10.1. Предмет залога (Объект недвижимости-1) не обременен правами третьих лиц, в том числе не передан в долгосрочную аренду (сроком более 11 месяцев), не заложен, не арестован, не подлежит удержанию, не является предметом исков третьих лиц, за исключением:

- аренды в пользу ООО «Луна» (ИНН 5259150933) по Договору аренды № 14/07/17-а нежилых помещений от «14» июля 2017 года (государственная регистрация «23» ноября 2017г. № 52:18:0060042:806-52/125/2017-2), на основании, которого Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «23» ноября 2017 года зарегистрирована Аренда за № 52:18:0060042:806-52/125/2017-3, в редакции Дополнительного соглашения к договору аренды нежилых помещений № 14/07/17-а от 14.07.2017 от «01» декабря 2018г.,

Дополнительного соглашения №2 к Договору аренды нежилых помещений № 14/07/17-а от 14.07.2017 года от «14» февраля 2021 года.

Дополнительного соглашения к договору аренды нежилых помещений № 14/07/17-а от 14.07.2017г., № 3, выданным 01.09.2022г., дата государственной регистрации «23» сентября 2022 года, сроком с «23» ноября 2017 года по «14» июля 2032 год.

2.10.2. Предмет залога (Объект недвижимости-2) не обременен правами третьих лиц, в том числе не передан в долгосрочную аренду (сроком более 11 месяцев), не заложен, не арестован, не подлежит удержанию, не является предметом исков третьих лиц, за исключением:



- аренды в пользу ООО «Гостиница Нижний Новгород» (ИНН 5260457567) по Договору аренды нежилых помещений № 28/09/18-а от «28» сентября 2018 года (государственная регистрация «05» декабря 2018г. № 52:18:0060042:807-52/125/2018-2), на основании, которого Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «05» декабря 2018 года зарегистрирована Аренда за № 52:18:0060042:807-52/125/2018-3, в редакции Дополнительного соглашения от «01» апреля 2018 года к Договору № 28/09/18-а аренды нежилых помещений от «28» сентября 2018г., дата государственной регистрации «09» августа 2021 года, государственная регистрация № 52:18:0060042:807-52/157/2021-4.

2.10.3. Предмет залога (право аренды Земельного участка) не обременен правами третьих лиц, в том числе не передан в долгосрочную аренду (сроком более 11 месяцев), не заложен, не арестован, не подлежит удержанию, не является предметом исков третьих лиц, за исключением:

- Вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости на основании Постановления № 255, выданного 21.10.1997г. Законодательным собранием Нижегородской области, Заявления представителя арендатора, выданного 25.03.2004г., срок: бессрочно; содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земли. Водоохранная зона;

- Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: решение нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992г. № 210-м; содержание ограничения (обременения): **Особый режим использования земли. Территория памятника истории и культуры;**

- Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение главы местного самоуправления города Нижнего Новгорода, от 09.02.2004г. № 308-р от 17.06.1997 № 2043-р; содержание ограничения (обременения): **Особый режим использования земли. Территория памятника истории и культуры;**

- Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение главы местного самоуправления города Нижнего Новгорода, от 09.02.2004г. № 308-р от 17.06.1997 № 2043-р; содержание ограничения (обременения): **Особый режим использования. Водоохранная зона;**

- Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; учетный номер части земельного участка: 52:18:0060042:1/5; площадь: 3 562 кв. м; срок действия: с 26.12.2020г.; реквизиты документа-основания: постановление «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Похвалинский съезд» в г. Нижнем Новгороде и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» от 24.09.2019г. № 678, выдан: Правительство Нижегородской области; содержание ограничения (обременения): режимом запрещается: а) применение технологий, оказывающих динамические воздействия на объект культурного наследия и прилегающие территории при производстве строительных работ и работ по реконструкции; б) проведение всех видов земляных и строительных работ без осуществления мероприятий о обеспечению сохранности объекта археологического наследия «Культурный слой города»; в) изменение исторического облика и структуры главных уличных фасадов исторически ценных градоформирующих объектов, в том числе, изменение основных исторических параметров архитектурных деталей, обшивка (облицовка) фасадов современными искусственными материалами; г) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей и т.п.) надземным способом и на уличных фасадах зданий; д) установка средств информации и рекламы в виде кронштейнов на опорах, настенных панно, щитов, супербордов, суперсайтов, тумб, пилларов, сити-бордов, крышных рекламных конструкций всех видов, уникальных (нестандартных) рекламных конструкций; реестровый номер границы: 52:18-6.1875; вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории; вид зоны по документу: граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1.1) объекта культурного наследия регионального значения «Похвалинский съезд (г. Нижний Новгород, спуск от Маслякова ул. до Канавинского моста); тип зоны: зона охраны объекта культурного наследия;

- Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; учетный номер части земельного участка: 52:18:0060042:1/6; площадь: 3 565 кв. м; срок действия: с 09.09.2022г. реквизиты документа-основания: постановление «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Похвалинский съезд» (спуск от Маслякова ул. до Канавинского моста), «Дом М.Е. Башкирова» (пер. Казбекский, 4), «Жилой дом» (ул. Соревнования, 14), «Жилой дом» (ул. Ярославская, 13), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» от 09.06.2022 № 435 выдан: Правительство Нижегородской области; Содержание ограничения (обременения): 1. Разрешается: 1) строительство объектов капитального строительства с предельными параметрами по высоте 25 м от существующей отметки земли до верхней отметки наружной стены здания; 2) ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов (дом № 20 по ул. Заломова, дома №№ 18, 18А, 26, 26А по ул. Гоголя, дом № 9 по пер. Гоголя, дома №№ 14, 16, 18, 20, 25 по ул. Нижегородской) со следующими ограничениями: – сохранение и восстановление параметров по высоте; – сохранение и восстановление



исторического облика главных уличных фасадов, ценных деталей и элементов декора фасадов;– сохранение и восстановление исторической формы крыши (тип, наклон, цвет, формообразующие конструктивные элементы) с применением традиционных кровельных материалов;– сохранение и восстановление исторической системы отделки, исторического цветового решения; – при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценного градоформирующего объекта, подтвержденном инженерным обследованием, допустим его снос с последующим компенсационным строительством на основе проведенной научной фиксации объекта (обмерные чертежи, выполненные в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике и планировочной структуре объекта, фотофиксация объекта); 3) ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, не относящихся к исторически ценным градоформирующим объектам и их частей с возможностью увеличения объектов в плане путем возведения пристроев, а также увеличения существующих параметров по высоте объектов капитального строительства по ул. Заломова не более чем на 3 метра при устройстве скатных кровель;4) размещение технологического оборудования с возможностью локального повышения предельных параметров по высоте при условии соблюдения требований безопасности; 5) создание видовых площадок в местах наилучшего восприятия панорамных видов;6) установка следующих средств информации и наружной рекламы малого формата: – информационных надписей и обозначений, памятных знаков; – строительной сетки с изображением объектов ремонта, реставрации, реконструкции, строительства; – элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; – сити-форматов, тумб, объектов системы городской ориентирующей информации, скамеек с рекламными модулями, штендеров в параметрах в соответствии с правилами установки и эксплуатации рекламных конструкций в муниципальном образовании городской округ город Нижний Новгород; 7) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования объектов, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и на прилегающих территориях;8) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей;9) размещение автостоянок для личного автотранспорта владельцев и пользователей зданий, а также автостоянок, связанных с функционированием объектов, расположенных в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, и на прилегающей территории;10) проведение работ по благоустройству территории с соблюдением преемственности исторических традиций при проектировании и изготовлении элементов благоустройства, малых архитектурных форм – лестниц, скамеек, фонарей, урн, мощение тротуаров и др.;11) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения; 12) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники и др.);13) проведение работ по инженерному укреплению склонов (противооползневые мероприятия), ремонту и реконструкции инженерных сооружений. Далее в соответствии с постановлением Правительства Нижегородской области от 09.06.2022 № 435; Реестровый номер границы: 52:18-6.2549; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4) объекта культурного наследия «Похвалинский съезд» в г. Нижнем Новгороде; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует на момент заключения настоящего Договора, что:

- залог Объекта недвижимости осуществляется собственником Предмета залога;
- имущество, переданное в залог по настоящему Договору, не является предметом спора, не подлежит удержанию, не передано в аренду, за исключением договоров аренды, указанных в п 2.10.1, и 2.10.2., а также не находится под арестом.

3.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе пользоваться предметом залога исключительно в соответствии с его назначением, если иное не согласовано с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

3.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе:

- 3.3.1. отчуждать Предмет залога путем продажи, мены, дарения, вкладов в виде паев, взносов в уставный (складочный) капитал и т.п., а также любым другим способом без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;
- 3.3.2. сдавать Предмет залога в арендное пользование третьим лицам на срок более одного года без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (в том числе продлевать сроки действия договоров аренды, заключенных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ до даты заключения настоящего Договора);
- 3.3.3. передавать Предмет залога в пользование и/или владение третьим лицам после заключения настоящего Договора без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;
- 3.3.4. обременять Предмет залога какими-либо иными обязательствами перед третьими лицами без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;
- 3.3.5. переуступать свои права по настоящему Договору.

3.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

- 3.4.1. при пользовании заложенным имуществом не допускать ухудшения состояния Предмета залога и уменьшения его стоимости (оценки) сверх того, что вызывается нормальным износом при эксплуатации,



3.4.2. поддерживать Объект недвижимости в исправном состоянии и производить за свой счет его текущий и капитальный ремонт своими или привлеченными силами и средствами;

3.4.3. нести все расходы, связанные с владением Предметом залога и его использованием (а именно: своевременно уплачивать соответствующие налоги, сборы, арендные, коммунальные платежи и пр.);

3.4.4. в случае уменьшения стоимости Предмета залога вследствие его физического износа сверх норм, определенных п. 3.4.1. настоящего Договора, либо иных причин (за исключением общего снижения цен на рынке недвижимости) ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня составления соответствующего акта оценки восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом на основании двустороннего соглашения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;

3.4.5. предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность осуществления проверки сохранности Предмета залога, предъявлять по первому требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ необходимые документы, связанные с Предметом залога, а также по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случае ухудшения качества Предмета залога, а также при причинении ущерба Предмету залога проводить за свой счет независимую оценку Предмета залога с привлечением компетентной организации;

3.4.6. в случае проведения строительства или реконструкции или возведения неотделимых улучшений Объекта недвижимости в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты оформления права собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на дополнительные пристройки, строения и сооружения или с даты внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости по результатам перепланировки или переоборудования предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документы, удостоверяющие права собственности, для внесения изменений в настоящий Договор согласно п.2.6 настоящего Договора;

3.4.7. предоставлять по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ документы, отражающие финансовое состояние ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;

3.4.8. нести риск случайной гибели, повреждения и/или утраты Предмета залога;

3.4.9. не позднее сроков: 10 апреля, 16 мая, 10 августа, 10 ноября каждого календарного года действия настоящего Договора предоставлять Залогодержателю в электронном виде, либо на бумажном носителе (по требованию Залогодержателя), в зависимости от системы налогообложения заверенные уполномоченным лицом и печатью Залогодателя, следующие документы:

- копии формы № 1 и формы № 2 бухгалтерской отчетности. При этом формы отчетности и декларации за предыдущий год предоставляются в срок не позднее 10 апреля следующего года в электронном виде¹

- налоговые декларации:

- по налогу на имущество организации
- по налогу на прибыль организации
- по налогу на добавленную стоимость
- по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения
- по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности

- расшифровки статей баланса по форме ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

В случае направления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документов в электронном виде, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан составлять опись отправленных документов, с перечислением всех направляемых ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документов (далее по тексту – Опись). Опись и документы направляются через систему «Клиент-Банк» и «iBank». Опись заверяется электронно-цифровой подписью уполномоченного лица ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, что приравнивается Сторонами к Описи на бумажном носителе, подписанной уполномоченным лицом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и скрепленной печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

3.4.10. в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента получения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, отправленного в соответствии с порядком, указанным в п. 6.4. настоящего Договора предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

¹ 1 В электронном виде:

- в случае отправки отчетности с использованием сервиса «Контур-Экстерн» отчетность направляется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ посредством сервиса «Контур-Экстерн Банки»;

- в случае отправки отчетности с использованием иной электронной системы документооборота, сформированный zip-архив пересылается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по электронной почте.

Zip-архив должен содержать:

- файл налоговой декларации или бухгалтерской отчетности в соответствии с приказом ФНС России от 24.12.2007 № ММ-3-13/693@;

- файл ЭЦП отправителя отчетности, формат которого определен в соответствии с пп. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.4 приказа ФНС России от 09.11.2010 № ММВ-7-6/535@;

- файл ЭЦП налогового органа под файлом отчетности, формат которого определен в соответствии с пп. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.4 приказа ФНС России от 09.11.2010 № ММВ-7-6/535@;

- квитанцию о приеме налоговой декларации (расчета) или бухгалтерской отчетности в соответствии с приказом ФНС России от 09.11.2010 № ММВ-7-6/534@ (приложение № 3);

- файл ЭЦП налогового органа под квитанцией о приеме, формат которого определен в соответствии с пп. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.4 приказа ФНС России от 09.11.2010 № ММВ-7-6/535@.



- актуальные договоры аренды офисных и складских помещений (далее по тексту – помещения) либо документы, подтверждающие право собственности на занимаемые помещения. По договорам аренды/субаренды недвижимого имущества, по которым предусмотрена автопродлонгация срока действия договора, письмо от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, подтверждающее факт продления срока действия договора аренды/субаренды с указанием нового срока окончания. Документы представляются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в виде копий, заверенных уполномоченными лицами и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (либо в электронном виде, направленные в соответствии с порядком, изложенными в последнем абзаце п. 3.4.9. настоящего Договора);

- оригиналы справок (либо скан-копии справок в электронном виде, направленные в соответствии с порядком, изложенным в последнем абзаце п. 3.4.9. настоящего Договора) из всех обслуживающих банков (с указанием платежных реквизитов банков: БИК, ИНН, корр/счет, контактные телефоны), заверенные подписями уполномоченных лиц и печатями банков – кредиторов, подтверждающие состояние текущей ссудной задолженности и приравненной к ней задолженности (в том числе просроченной);

- копию формы федерального статистического наблюдения П-3 «Сведения о финансовом состоянии организации» и/или П-5(м) «Основные сведения о деятельности организации» и Форму федерального статистического наблюдения П-4 «Сведения о численности и заработной плате работников», либо справку в произвольной форме, содержащую численность сотрудников с указанием ФОТ, заверенные уполномоченными лицами и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. В случае если формы не сдаются, предоставляется письменное пояснение на бланке ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, за подписью уполномоченных лиц и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;

- выписки по расчетным счетам, открытым во всех обслуживающих банках (кроме КБ «ЛОКО-Банк» (АО) за отчетный квартал (с указанием ИНН контрагента, суммы, назначения платежа, пр.) (в электронном виде)

- оригинал справки ИФНС об открытых (закрытых) валютных и рублевых счетах в кредитных организациях;

- карточку 51 счёта за отчетный квартал (в электронном виде);

- анализ 50 счёта за отчетный квартал с разбивкой по счетам и месяцам (в электронном виде);

- оборотно-сальдовые ведомости за отчетный квартал по счетам: 01, 10, 41, 58, 62, 60, 76, 66, 67, 68, 69, 91;

- копии, заверенные надлежащим образом, платежных документов, подтверждающих осуществление Залогодателем в отчетном квартале (за исключением проведения нижеуказанных платежей через ЛОКО-Банк (АО)):

- платежей по договорам аренды за используемые (арендуемые) нежилые помещения/склады;

- перечислений налогов в бюджеты разных уровней, внебюджетные фонды

- перечень значимых активов (которые не заложены в КБ «ЛОКО-Банк» (АО), с указанием кадастрового (-ых) номера (-ов) и адреса (-ов) местонахождения объекта (-ов).

- прочие документы.

Допускается направление ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документов, указанных в данном пункте, в электронном виде в соответствии с порядком, изложенным в последнем абзаце п. 3.4.9. настоящего Договора.

3.4.11. в течение 30 (Тридцать) дней с даты подписания настоящего Договора обеспечить страхование в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ от любых рисков утраты (гибели) и рисков повреждения Объекта недвижимости, за исключением Земельного участка, переданного в залог в обеспечение исполнения всех обязательств, указанных в п. 1.3. настоящего Договора на сумму его стоимости, определенной в п. 2.4. настоящего Договора, в страховой компании, соответствующей требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, (перечень страховых компаний и требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к страховым компаниям представлен на сайте <https://www.lockobank.ru/corporate/loans/strahovie-kompanii/>) на срок, превышающий на 1 (Один) месяц срок действия обязательств, указанный в п. 1.3. настоящего Договора с обязательным указанием в Договоре страхования следующих условий:

- при наступлении страхового случая страховое возмещение выплачивается Страховщиком ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в полном объеме, при этом в случае, если размер выплаченного страхового возмещения превышает размер Общей задолженности по обязательствам, указанным в п. 1.2. настоящего Договора на дату выплаты, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 5 (Пяти) дней с момента получения страхового возмещения перечисляет разницу ЗАЛОГОДАТЕЛЮ;

- внесение изменений и/или дополнений в Договор страхования осуществляется только с согласия Выгодоприобретателя/ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Договор страхования подлежит обязательному согласованию с Выгодоприобретателем/ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ до заключения такого договора Сторонами;

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ страховой полис, удостоверяющий заключение Договора страхования.

3.4.12. нести все расходы по государственной регистрации настоящего Договора/прав на недвижимое имущество, включая уплату необходимых сборов/пошлин/платежей за такую регистрацию.

3.4.13. незамедлительно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о:

- возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога;



- предъявлении требований со стороны третьих лиц о признании за ними права собственности или иных прав на предмет залога, об изъятии (аресте) Объекта недвижимости либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости/оценки предмета залога или ухудшение предмета залога или его изъятие.

3.4.14. предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующие документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, непосредственно на месте.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

4.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:

4.1.1. проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия содержания и пользования Предмета залога;

4.1.2. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником обязательств, указанных в п. 1.2., настоящего Договора, и обеспеченных залогом по настоящему Договору, принять необходимые меры по ограничению права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ распоряжаться Предметом залога;

4.1.3. обратиться с иском и реализовать Предмет залога в соответствии с действующим законодательством РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником любого из обязательств, указанных в п. 1.2., настоящего Договора, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из денежных обязательств по настоящему Договору;

4.1.4. требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ проведения за счет последнего независимой оценки Предмета залога с привлечением компетентной организации.

4.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе удовлетворить свои требования по настоящему Договору преимущественно перед иными кредиторами в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из своих обязательств/условий настоящего Договора, за исключением обязательств, указанных в п. 3.4.9., 3.4.10 настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ выплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ штраф в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процента от стоимости (оценки) Предмета залога, указанной в п. 2.4. настоящего Договора, за каждый случай такого неисполнения или ненадлежащего исполнения.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе списать сумму штрафа в срок, указанный в уведомлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о нарушении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, с любого счета ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в КБ «ЛОКО-Банк» (АО).

5.2. При неисполнении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из обязательств, указанных в п. 3.4.9. и/или 3.4.10. настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право одновременно взимать с ЗАЛОГОДАТЕЛЯ/ДОЛЖНИКА/ПРИНЦИПАЛА штраф за нарушение сроков предоставления документов в размере 0,05 (Ноль целых пять сотых) процентов от общей суммы Основного обязательства, действующего на дату принятия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ решения о взимании штрафа за любое нарушение п. 3.4.9. и/или 3.4.10. настоящего Договора (НДС не облагается), за каждый случай нарушения. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе списать сумму штрафа в срок, указанный в уведомлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о нарушении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, с любого счета ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в КБ «ЛОКО-Банк» (АО).

5.3. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств, указанных в пункте 3.4.11. настоящего Договора ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе взыскать с ЗАЛОГОДАТЕЛЯ штраф в размере 2 (Два) процента от общей стоимости (оценки) Предмета залога, указанной в п. 2.4. настоящего Договора, за каждый случай/факт такого неисполнения и/или ненадлежащего исполнения. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе списать сумму штрафа в срок, указанный в уведомлении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о нарушении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, с любого счета ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в КБ «ЛОКО-Банк» (АО).

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания, а ипотека подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

6.2. Изменения и/или дополнения в настоящий Договор вносятся Сторонами путем подписания уполномоченными представителями Сторон документов в письменной форме и вступают в силу с даты их подписания обеими Сторонами.

6.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует, что им предприняты все необходимые действия для обеспечения соблюдения прав лиц, чьи персональные данные он передает или может передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по настоящему Договору, в том числе, уведомил указанных лиц об обработке их персональных данных, о целях и основаниях обработки данных, а также о предполагаемых пользователях данных и получил их согласие на такую обработку.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует, что обладает правом на передачу персональных данных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ и что ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обрабатывать полученные персональные данные. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется возместить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ все убытки и расходы, понесенные в связи с невыполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.



6.4. Любое требование, уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено на русском языке в письменной форме. Такое требование, уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно подписано уполномоченным лицом, скреплено печатью соответствующей Стороны и отправлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении (получении), почтовым отправлением с объявленной ценностью и уведомлением о вручении (получении), факсимильной связью, по электронной почте или доставлено адресату посыльным (курьером), по адресу, указанному в Статье 9 настоящего Договора и не требует подтверждения Стороной-получателем о получении кроме случаев, если в документе указано иное.

При направлении уведомлений и сообщений по электронной почте ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет сообщения с любого адреса электронной почты, содержащего имя домена lockobank.ru или дополнительно указанного в Статье 9 настоящего Договора, на адрес электронной почты ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, указанный в настоящем Договоре или сообщенный ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ дополнительно, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ направляет сообщения с адреса электронной почты ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, указанного в настоящем Договоре или сообщенного ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ дополнительно, на адрес электронной почты ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, указанный в настоящем Договоре или сообщенный ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ дополнительно.

При направлении уведомлений и сообщений по факсу используются номера факса, указанные в настоящем Договоре или дополнительно сообщенные Стороной в последующем.

Стороны подтверждают, что для обмена уведомлениями по настоящему Договору Стороны вправе использовать систему Клиент-Банк, установленную в рамках расчетно-кассового обслуживания ЗАЛОГОДАТЕЛЯ у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. Обмен электронными сообщениями по системе Клиент-Банк приравнивается Сторонами к уведомлениям на бумажном носителе, подписанным уполномоченными лицами Сторон и скрепленными печатями Сторон.

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

7.1. Все разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в ходе работы Сторон по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и/или недействительностью настоящего Договора, рассматриваются в случае подведомственности дела арбитражному суду - в Арбитражном суде г.Москвы, а в случае подведомственности дела суду общей юрисдикции - в Преображенском районном суде г. Москвы.

7.3. К отношениям Сторон по настоящему Договору применяется право Российской Федерации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога.

На основании п.1. ст. 335 и п. 6. Ст. 367 Гражданского Кодекса РФ Стороны пришли к соглашению, что в случае ненадлежащего исполнения или неисполнения Должником обязательств, обеспеченных залогом, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе предъявить требование ЗАЛОГОДАТЕЛЮ по настоящему Договору в течение 3-х лет с даты наступления срока исполнения основного обязательства.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два - для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, один - для ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ



КБ «ЛОКО-Банк» (АО)

125167, г. Москва, Ленинградский просп., д. 39, стр. 80
К/с (в вал.РФ) № 30101810945250000161,
БИК 044525161,
ИНН 7750003943
тел./факс: 8(495)739-55-55, 8(800) 250-50-50

Заместитель Председатель Правления

М.П.



И.В. Шибанова/

603000, г. Нижний Новгород, ул. Заломова, д. 2
Р/с № 40702810100000050472
в Банк ГПБ (АО), г. Москва,
К/с № 30101810200000000823,
БИК 044525823
ИНН 5260054582

Генеральный директор

/М.В. Шебеда/



М.П.

Максим Викторович
(ФИО полностью собственноручно)

Заместитель Председателя Правления
КБ «ЛОКО-Банк» (АО)


Шабанова Н.П.
М.П.



Генеральный директор
АО «ГК «Нижегородский»

Шебеда М.В. /

