

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № 1-2019/ДЗ/1

г. Москва

«28» февраля 2019 года

Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» (ТКБ БАНК ПАО),

3, с одной стороны, и

Акционерное общество «Приборный завод «ТЕНЗОР» (АО «ТЕНЗОР»), ИНН/КПП 5010003803/501001001, местонахождение: 141981, Московская область, г. Дубна, ул. Приборостроителей, д. 2, зарегистрированное 21.06.1996 года Администрацией г. Дубны Московской области за № 0802984 (Бланк свидетельства серия АБ № 034723), внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 года Инспекцией МНС России по г. Дубне Московской области за основным государственным регистрационным номером 1025001416241 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, Бланк серии 50 № 002622266), именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице Генерального директора Голубева Виктора Алексеевича,

а, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В обеспечение своевременного и надлежащего исполнения всех денежных обязательств Залогодателя (далее также – «Должник») перед Залогодержателем по обязательствам, указанным в разделе 2 настоящего Договора, Залогодатель передает, а Залогодержатель принимает в залог указанное в п. 1.2 настоящего Договора недвижимое имущество.

1.2. В залог по настоящему Договору передается следующее недвижимое имущество (далее совместно и по отдельности также именуется «Предмет ипотеки», «заложенное имущество», «предмет залога»):

1.2.1. Производственное помещение № III в здании № 1А, площадью 13230,3 (Тринадцать тысяч двести тридцать целых три десятых) кв.м, назначение: *нежилое*, кадастровый номер: 50:40:0020708:87, лит. А, расположенное по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Приборостроителей, д. 3Г, строение 1, пом. III, этаж: 4 (далее – Помещение), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании Плана приватизации Приборного завода «Тензор», утвержденного решением Комитета по управлению имуществом Московской области от 09.12.1993 года № 773, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» мая 2007 года сделана запись регистрации № 50-01.40-5.2000-280.1 и «09» декабря 2010 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права, Бланк серии 50-АБН 117553 (повторное, взамен свидетельства: серия 50 НБ № 106344, дата выдачи 30.05.2007; серия 50-НГ № 063508, дата выдачи 12.03.2009);

1.2.2. Производственное здание №6А – столовая, площадью 3 333,3 (Три тысячи триста тридцать три целых три десятых) кв.м, кадастровый номер: 50:40:0020211:601, расположенное по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Приборостроителей, д. 2, стр. 6А, назначение: *нежилое*, этажность: 2, (далее – Здание-1), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании Плана приватизации Приборного завода «Тензор», утвержденного решением Комитета по управлению имуществом Московской области от 09.12.1993 года № 773, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.40-5.2000-280.7 и «17» июля 2012 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права, Бланк серии 50-АДН 079180 (повторное, взамен свидетельства: серия 50-НГ № 063509, дата выдачи 12.03.2009);

1.2.3 Производственное здание №34, площадью 663,9 (Шестьсот шестьдесят три целых девять десятых) кв.м., кадастровый номер: 50:40:0020708:79, расположенное по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Приборостроителей, д. 2, назначение: *нежилое*, этажность: 2, (далее – **Здание-2**), принадлежащее Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании Договора № 02-129 купли – продажи производственного здания от 22 марта 2012 года, заключенного в г. Дубне Московской области между Закрытым акционерным обществом «ТЕЛЕС» и Залогодателем, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «23» апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-40/009/2012-275 и «17» июля 2012 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права, Бланк серии 50-АДН 079182 (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АГ № 585077, дата выдачи 23.04.2012);

1.2.4. Земельный участок, общей площадью 6 694 (Шесть тысяч шестьсот девяносто четыре) кв. м, находящийся по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Приборостроителей, д. 3Г, строение 1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) - под зданиями и сооружениями завода для ведения производственной деятельности, с кадастровым номером 50:40:0020708:20 (далее – **Земельный участок-1**).

Земельный участок-1 принадлежит Залогодателю на праве общей долевой собственности, доля в праве 132303/163892, зарегистрированном Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области на основании Договора купли-продажи земельного участка № КУИ/117-ОН от 15 июня 2009 года, заключенного в г. Дубне Московской области между Администрацией города Дубны Московской области, Закрытым акционерным обществом «Холдинговая компания «ТРЕКПОР ТЕХНОЛОДЖИ» и Залогодателем, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» июля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-40/011/2009-120 и «29» июля 2009 года выдано Свидетельство о государственной регистрации права, Бланк серии 50-НГН 839865;

1.2.5. Земельный участок, общей площадью 4 728 (Четыре тысячи семьсот двадцать восемь) кв. м, находящийся по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Приборостроителей, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) - под зданиями и сооружениями завода для ведения производственной деятельности, с кадастровым номером 50:40:0020708:98 (далее – **Земельный участок-2**).

Земельный участок-2 принадлежит Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании: Протокола № 15 заседания совета директоров Залогодателя от 21.02.2017 года, Договора купли – продажи земельных участков № КУИ/116-ОН от 15 июня 2009 года, заключенного в г. Дубне Московской области между Администрацией города Дубны Московской области и Залогодателем, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «19» мая 2017 года сделана запись регистрации № 50:40:0020708:98-50/040/2017-1;

1.2.6. Земельный участок, общей площадью 90 110 (Девяносто тысяч сто десять) кв. м, находящийся по адресу: Московская область, г. Дубна, ул. Приборостроителей, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) - под зданиями и сооружениями завода для ведения производственной деятельности, с кадастровым номером 50:40:0020708:105 (далее – **Земельный участок-3**).

Земельный участок-3 принадлежит Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на основании: Протокола № 15 заседания совета директоров Залогодателя от 21.02.2017 года, Договора купли – продажи земельных участков № КУИ/116-ОН от 15 июня 2009 года, заключенного в г. Дубне Московской области между Администрацией города Дубны Московской области и Залогодателем, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «19» мая 2017 года сделана запись регистрации № 50:40:0020708:105-50/040/2017-1.

На **Земельном участке-1** расположено **Помещение**, на **Земельном участке-2** расположено **Здание-1**, на **Земельном участке-3** расположено **Здание-2**.

1.3. На момент заключения настоящего Договора **Помещение и Земельный участок-1** обременены залогом (**ипотекой**) в пользу Акционерного коммерческого банка «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) (АКБ «Инвестторгбанк» ПАО):

- по Договору об ипотеке № 17/зклз-000/01 от 06.03.2017 года, на основании которого 22.03.2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировано обременение (ипотека) **Помещения** за № **50:40:0020708:37-50/040/2017-1**, **Земельного участка-1** за № **50:40:0020708:20-50/040/2017-1**;

- по Договору об ипотеке № 17/зклз-000/04-2 от 05.05.2017 года, на основании которого 23.05.2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировано обременение (ипотека) **Помещения** за № **50:40:0020708:37-50/040/2017-2**, **Земельного участка-1** за № **50:40:0020708:20-50/040/2017-2**;

- по Договору об ипотеке № 18/зклз-11 от 02.03.2018 года, на основании которого 20.03.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировано

обременение (ипотека) Помещения за № 50:40:0020708:87-50/040/2018-5, Земельного участка-1 за № 50:40:0020708:20-50/040/2018-5.

На момент заключения настоящего Договора Земельный участок-3 обременен залогом (ипотекой) в пользу Федерального государственного автономного учреждения «Российский фонд технологического развития» по Договору ипотеки зданий, сооружений № ДЗ-11/15-ЗЛГ от 12.08.2015 года, на основании которого 19.05.2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировано обременение (ипотека) Земельного участка-3 за № 50:40:0020708:105-50/040/2017-2.

Существуют следующие ограничения (обременения) прав Залогодателя на Предмет ипотеки в пользу третьих лиц, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости:

- **Аренда** нежилых помещений общей площадью 2129,5 (Две тысячи сто двадцать девять целых пять десятых) кв.м., расположенных в Здании-1, зарегистрированная 15.04.2014 года на основании Договора аренды № 19-269д от «01» июня 2013 года, заключенного в г. Дубне Московской области между Обществом с ограниченной ответственностью «КАРАВЕЛЛА» и Залогодателем, номер регистрации аренды: 50-50-40/005/2014-935;

- в отношении Земельного участка-2 зарегистрированы следующие ограничения, согласно Выписке из ЕГРН от 31.01.2019 № 99/2019/242301532:

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
■	■	■
■	■	■

- в отношении Земельного участка-3 зарегистрированы следующие ограничения, согласно Выписке из ЕГРН от 31.01.2019 № 99/2019/242303301:

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
■	■	■
■	■	■
■	■	■
■	■	■
■	■	■
■	■	■
■	■	■
7	60	Иные ограничения (обременения) прав

Иные, помимо указанных, ограничения (обременения) прав Залогодателя на Предмет ипотеки отсутствуют.

1.4. По соглашению Сторон заложенное имущество остается у Залогодателя и может быть использовано в соответствии с назначением заложенного имущества.

1.5. Последующий залог (ипотека) в отношении Предмета ипотеки, а также любое иное обременение Предмета ипотеки правами третьих лиц (в том числе, но не ограничиваясь, передача заложенного имущества в аренду, во временное безвозмездное пользование, предоставление Залогодателем третьему лицу по соглашению с ним права ограниченного пользования заложенным имуществом (сервитута) и др.), отчуждение Предмета ипотеки любым способом допускается **только на основании предварительного письменного разрешения Залогодержателя.**

1.6. Бремя содержания, риск случайной гибели или повреждения Предмета ипотеки, а также все иные риски, связанные с Предметом ипотеки, несет Залогодатель.

1.7. Стороны договорились о праве Залогодержателя прекратить любые денежные обязательства Залогодателя, вытекающие из настоящего Договора, путем зачета встречных обязательств Залогодержателя по любым договорам, заключенным между Залогодержателем и Залогодателем, или по договорам, которые будут заключены между Залогодержателем и Залогодателем в будущем. При этом Залогодержатель направляет Залогодателю одностороннее заявление о зачете встречных требований.

2. ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ИПОТЕКОЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

2.1. Залогом по настоящему Договору обеспечиваются все денежные обязательства Должника перед Залогодержателем:

2.2. по Соглашению № 1/БГ-2019 о специальных условиях предоставления банковских гарантий от «29» января 2019 года, заключенным между Должником (далее по разделу 2 настоящего Договора также – «Принципал») и

Залогодержателем (далее также – «**Банк**») в городе Москве (по тексту настоящего Договора именуется «**Основной договор-1**»), всех дополнительных соглашений к Основному договору-1, на основании которых Принципалу выдаются конкретные банковские гарантии, а также всем изменениям и дополнениям к Основному договору-1, которые будут приняты в период его действия.

Основной договор-1 заключен на следующих условиях:

<p>ЛИМИТ ЛИНИИ – максимально возможная сумма всех одновременно действующих банковских гарантий (далее – гарантия (-и)), выданных Банком по просьбе Принципала в рамках Основного договора-1 в течение Срока действия Линии, без учета начисленных комиссий и других причитающихся Банку выплат по состоянию на любой момент времени в период действия Основного договора-1</p>	<p>12 650 000,00 (Двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) долларов США 00 центов, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечение возврата аванса на общую сумму не более 5 600 000,00 (Пять миллионов шестьсот тысяч) долларов США 00 центов; - обеспечение возврата промежуточных авансовых платежей на общую сумму не более 5 600 000,00 (Пять миллионов шестьсот тысяч) долларов США 00 центов; - обеспечение исполнения обязательств по Контракту на общую сумму не более 1 450 000,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч) долларов США 00 центов.
<p>ЦЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИНИИ</p>	<p>Выдача гарантий в долларах США в пользу Акционерного общества «Русатом Автоматизированные системы управления» (АО «РАСУ») (ОГРН 1157746687383) (далее «Бенефициар») без предоставления денежного покрытия Принципалом, за исключением случаев, указанных в пункте 12 Основного договора-1, в целях обеспечения производственно-экономической деятельности Принципала, а именно обязательств по возврату аванса и исполнению иных обязательств по Договору № 341-РК-038РУПП-1,2-0267/10-525 от «26» декабря 2018 года, заключенному между Принципалом и Бенефициаром на изготовление и поставку оборудования системы контроля и управления противопожарной защитой (СКУ ПЗ) и местных пультов управления общестанционного оборудования (МПУ ОС) для АЭС «Руппур» Энергоблока №1,2 (по тексту Основного договора-1 «Контракт»).</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ЛИНИИ – срок действия, определенный Основным договором-1</p>	<p>с даты подписания Основного договора-1 по «05» декабря 2023 года (включительно), с учетом условий, установленных в п. 4 Основного договора-1.</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОКУМЕНТАРНЫХ ОПЕРАЦИЙ – максимальный срок предоставляемых в рамках Основного договора-1 гарантий</p>	<p>Срок действия банковских гарантий, выдаваемых в обеспечение обязательств Принципала:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по возврату различных авансовых платежей по Контракту – до «31» января 2021 года; - по исполнению Принципалом обязательств по Контракту (за исключением обязательств по возврату различных авансовых платежей) – до «05» декабря 2023 года.
<p>ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИНИИ</p>	<p>Выдача банковской гарантии в рамках Лимита выполняется Гарантом не позднее «31» декабря 2019 года (включительно), при условии своевременного исполнения обязательств Принципала, предусмотренных подпунктом «0» п. 11 Основного договора-1.</p> <p>Каждая выдача банковской гарантии в рамках Линии выполняется Гарантом на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заявления Принципала о предоставлении банковской гарантии по форме, приведенной в Приложении № 1 к Основному договору-1, которым регламентируются условия выдачи

	<p>конкретной гарантии в рамках Линии (далее – Заявление о выдаче гарантии).</p> <p>Заявление о выдаче гарантии должно быть полностью заполнено Принципалом, содержать условия запрашиваемой Гарантии, соответствующие требованиям Основного договора-1, подписано ЕИО либо иным уполномоченным лицом Принципала, а также должно содержать оттиск печати Принципала.</p> <p>Гарант вправе не принимать к рассмотрению Заявление, не соответствующее требованиям Основного договора-1.</p> <p>Гарантии предоставляются при условии:</p> <p>а) срок действия каждой гарантии, выдаваемой на основании такого Заявления о выдаче гарантии, не превысит срока действия соответствующих документарных операций, установленного Основным договором-1;</p> <p>б) при условии соблюдения Предварительных условий, указанных в пункте 10 Основного договора-1.</p> <p>Суммой Использования Линии считается сумма обязательств Гаранта по выданным в рамках настоящей Линии гарантиям. Гарантии предоставляются при соблюдении Лимита линии и с соблюдением сроков банковских гарантий, установленных Основным договором-1.</p>
<p>ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ БАНКА</p>	<p>Принципал уплачивает Гаранту вознаграждение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за выдачу каждой Гарантии в размере 5% (Пять процентов) годовых от суммы предоставленной Гарантии за период с даты, следующей за датой вступления в силу Гарантии по дату истечения срока действия Гарантии. <p>Вознаграждение начисляется на фактическую сумму Гарантии за каждый день и рассчитывается исходя из фактического срока действия Гарантии.</p> <p>Вознаграждение уплачивается Принципалом Гаранту не позднее 30 (Тридцать) рабочих дней с даты выдачи каждой Гарантии.</p> <p>Вознаграждение, подлежащее уплате, и номер счета для перечисления доводятся до сведения Принципала в день выдачи соответствующей Гарантии. Отсутствие данной информации не является основанием для освобождения Принципала от обязанности по уплате установленных настоящим пунктом комиссий.</p> <p>В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Принципалом обязательств о предоставлении обеспечения, установленных пункта 13 и пп. м) пункта 11 Основного договора-1, а также обязательств, предусмотренных пп. и) и л) пункта 11 Основного договора-1, Гарант вправе увеличить размер вознаграждение на 2% (Два) процентных пункта, начиная с даты, следующей за установленной Основным договором-1 датой исполнения обязательства.</p> <p>В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Принципалом условий, предусмотренных подпунктом «н» пункта 11 Основного договора-1, Гарант вправе увеличить размер вознаграждение на 3% (Три) процентных пункта, с даты выявления Гарантом неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательства, предусмотренного подпунктом «н» пункта 11 Основного договора-1.</p> <p>Иные платы взимаются в соответствии с тарифами, утвержденными Гарантом.</p> <p>Суммы вознаграждения, установленные настоящим пунктом, могут быть списаны Гарантом без распоряжения Принципала с любого из счетов Принципала, открытых у Гаранта (при необходимости с конверсией по курсу Банка России на момент списания, и с зачислением на соответствующий счет доходов Гаранта) не позднее следующего рабочего дня после даты, установленной для уплаты вознаграждения Основным договором-1, на что Принципал, заключая Основной договор-1 предоставляет согласие (заранее дает акцепт).</p> <p>В случае прекращения обязательств Гаранта по Гарантии (в том числе в случае отказа Бенефициара от своих прав по Гарантии) до истечения срока, на который выдана Гарантия, вознаграждение Гарантом не пересчитывается и возврату Принципалу не</p>

	<p>подлежит.</p> <ul style="list-style-type: none"> при выполнении Гарантом письменного требования Бенефициара об уплате денежной суммы по Гарантии Принципал обязуется одновременно с возмещением расходов Гаранта выплатить Гаранту дополнительное вознаграждение в размере 12% (Двенадцать процентов) годовых от суммы, уплаченной Гарантом по Гарантии, за период времени с даты осуществления Гарантом платежа по Гарантии по дату возмещения Принципом Гаранту понесенных расходов. <p>Принципал обязуется оплатить расходы Гаранта за предоставление Гарантии в электронном виде путем ее направления Бенефициару (его Авизирующему банку) по системе СВИФТ (SWIFT), не позднее следующего рабочего дня после даты направления Гарантии путем списания денежных средств без распоряжения Принципом с его счета, указанного в Основном договоре-1, на что Принципал, заключая Основной договор-1, предоставляет свое согласие (заранее дает акцепт).</p>
<p>НЕУСТОЙКА</p>	<ul style="list-style-type: none"> В случае просрочки исполнения Принципом своих обязательств, предусмотренных пунктом 7, подпунктом «а» пункта 11 Основного договора-1, Принципал обязан уплатить Гаранту неустойку в размере 0,15 % (Ноль целых пятнадцать сотых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки платежа; В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Принципом обязанностей по предоставлению документов, предусмотренных Основным договором-1, Гарант вправе потребовать от Принципа уплаты неустойки (штраф) в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, за каждый факт такого неисполнения и/или ненадлежащего исполнения. <p>Право Гаранта по взиманию неустойки определяется им самостоятельно.</p> <p>Уплата установленных Основным договором-1 штрафов и пени не освобождает Принципа от дальнейшего исполнения своих обязательств и не исключает последующего наложения штрафных санкций.</p> <p>Гарант вправе в одностороннем внесудебном порядке уменьшить размер неустойки (штрафа, пени) или отменить ее полностью или частично, установить период, в течение которого она не взимается, либо принять решение об отказе взимать неустойку (штраф, пеню).</p>
<p>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПРИНЦИПАЛА</p>	<p>Принципал обязуется, в том числе:</p> <p>а) возместить Банку не позднее 2 (Двух) рабочих дней со дня получения требования Банка любую сумму, которую Банк выплатит по любой из гарантий, выданных в рамках Линии, в том числе уплаченную:</p> <ul style="list-style-type: none"> по подложным документам; вследствие предоставления Бенефициаром недостоверной информации относительно нарушения Принципом обеспеченного гарантией обязательства; после удовлетворения требования Бенефициара самим Принципом; в связи с неисполнением Банком своих обязательств перед Бенефициаром по предоставленной Гарантии; уплаченных Банком как третьим лицом по обязательствам Принципа, а также иные расходы Банка. <p>б) своевременно и в полном объеме осуществлять уплату комиссий, установленных пунктом 7 Основного договора-1.</p>
<p>СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</p>	<p>При наступлении любого из следующих случаев:</p> <p>а) если Принципал нарушит любое обязательство по Основному договору-1;</p> <p>б) если Принципал прекратит или существенно изменит характер деятельности, которую он осуществляет на момент подписания Основного договора-1;</p> <p>в) если какое-либо из заявлений Принципа по Основному договору-1 или иная информация, представленная Принципом Банку в связи с заключением Основного договора-1, окажется заведомо ложной;</p> <p>г) если уполномоченным органом Принципа принято решение о ликвидации, банкротстве или неплатежеспособности Принципа или наступит событие, которое по</p>

	<p>действующему законодательству может привести к таким последствиям;</p> <p>д) если произойдет уменьшение уставного капитала Принципала или если Принципалом будет принято решение о совершении сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением или отчуждением либо возможностью отчуждения (залог и т.п.) Принципалом прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет более 25% балансовой стоимости активов Принципала на дату принятия решения о заключении таких сделок;</p> <p>е) если любое другое заимствование или обязательство Принципала в отношении какого-либо кредитора, включая Банк, не погашено в срок или объявлено подлежащим досрочной оплате или может быть объявлено таковым;</p> <p>ж) если уполномоченным органом Принципала или государственными органами приняты решение или нормативный акт, выполнение которых будет препятствовать исполнению Принципалом каких-либо обязательств по Основному договору-1 или приведет к тому, что такое исполнение будет рассматриваться как противоречащее установленному порядку или действующему законодательству;</p> <p>з) если Принципал предпримет действия, направленные на расторжение любого договора о счете, открытом в Банке и/или в АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО);</p> <p>и) если будет наложен арест или обращено взыскание на денежные средства, находящиеся на счетах Принципала в Банке и/или в АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО), и/или если будут приостановлены операции по счетам Принципала в Банке и/или в АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО);</p> <p>- Банк имеет право одновременно с направлением Принципалу извещения о наступлении такого случая или в любое время после направления такого извещения:</p> <p>а) приостановить использование Линии; или</p> <p>б) аннулировать неиспользованную часть Линии; и</p> <p>в) потребовать немедленного внесения Принципалом 100% покрытия в валюте соответствующего обязательства под выданную гарантию (выданные гарантии);</p> <p>г) осуществить списание средств с любых счетов Принципала, открытых в Банке и направить их на формирование 100% покрытия в валюте соответствующего обязательства по выданной гарантии (выданным гарантиям) (при необходимости с конверсией по курсу Банка России на момент списания и с зачислением на соответствующий счет Банка); Принципал подписанием Основного договора-1 дал поручение Банку на совершение данных операций.</p>
--	---

2.3. по Соглашению № 2/БГ-2019 о специальных условиях предоставления банковских гарантий от «18» февраля 2019 года, заключенному между Должником (далее по разделу 2 настоящего Договора также – «Принципал») и Залогодержателем (далее также – «Банк») в городе Москве (по тексту настоящего Договора именуется «Основной договор-2»), всех дополнительных соглашений к Основному договору-2, на основании которых Принципалу выдаются конкретные банковские гарантии, а также всем изменениям и дополнениям к Основному договору-2, которые будут приняты в период его действия.

Основной договор-2 заключен на следующих условиях:

<p>ЛИМИТ ЛИНИИ – максимально возможная сумма всех одновременно действующих банковских гарантий (далее – гарантия (-и)), выданных Банком по просьбе Принципала в рамках Основного договора-2 в течение Срока действия Линии, без учета начисленных комиссий и других</p>	<p>1 450 000,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч) долларов США 00 центов.</p>
--	---

<p>причитающихся Банку выплат по состоянию на любой момент времени в период действия Основного договора-2</p>	
<p>ЦЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИНИИ</p>	<p>Выдача гарантий в долларах США в пользу Акционерного общества «Русатом Автоматизированные системы управления» (АО «РАСУ») (ОГРН 1157746687383) (далее «Бенефициар») без предоставления денежного покрытия Принципалом, за исключением случаев, указанных в пункте 12 Основного договора-2, в целях обеспечения производственно-экономической деятельности Принципала, а именно обязательств по обеспечению гарантийных обязательств по Договору № 341-РК-038РУПП-1,2-0267/10-525 от «26» декабря 2018 года, заключенному между Принципалом и Бенефициаром на изготовление и поставку оборудования системы контроля и управления противопожарной защитой (СКУ ПЗ) и местных пультов управления общестанционного оборудования (МПУ ОС) для АЭС «Руппур» Энергоблока №1,2 (по тексту Основного договора-2 «Контракт»).</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ЛИНИИ – срок действия, определенный Основным договором-2</p>	<p>с даты подписания Основного договора-2 по «31» декабря 2025 года (включительно), с учетом условий, установленных в п. 4 Основного договора-2.</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОКУМЕНТАРНЫХ ОПЕРАЦИЙ – максимальный срок предоставляемых в рамках Основного договора-2 гарантий</p>	<p>Срок действия банковских гарантий, выдаваемых в обеспечение обязательств Принципала по обеспечению гарантийных обязательств по Контракту – «31» декабря 2025 года.</p>
<p>ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИНИИ</p>	<p>Выдача банковской гарантии в рамках Лимита выполняется Гарантом не позднее «31» декабря 2019 года (включительно), при условии своевременного исполнения обязательств Принципала, предусмотренных подпунктом «н» п. 11 Основного договора-2.</p> <p>Каждая выдача банковской гарантии в рамках Линии выполняется Гарантом на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заявления Принципала о предоставлении банковской гарантии по форме, приведенной в Приложении № 1 к Основному договору-2, которым регламентируются условия выдачи конкретной гарантии в рамках Линии (далее – Заявление о выдаче гарантии). <p>Заявление о выдаче гарантии должно быть полностью заполнено Принципалом, содержать условия запрашиваемой Гарантии, соответствующие требованиям Основного договора-2, подписано ЕИО либо иным уполномоченным лицом Принципала, а также должно содержать отпечаток печати Принципала.</p> <p>Гарант вправе не принимать к рассмотрению Заявление, не соответствующее требованиям Основного договора-2.</p> <p>Гарантии предоставляются при условии:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) срок действия каждой гарантии, выдаваемой на основании такого Заявления о выдаче гарантии, не превысит срока действия соответствующих документарных операций, установленного Основным договором-2; б) при условии соблюдения Предварительных условий, указанных в пункте 10 Основного договора-2. <p>Суммой Исполнения Линии считается сумма обязательств Гаранта по выданным в рамках настоящей Линии гарантиям. Гарантии предоставляются при соблюдении Лимита линии и с соблюдением сроков банковских гарантий, установленных Основным договором-2.</p>

<p>ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ БАНКА</p>	<p>Принципал уплачивает Гаранту вознаграждение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за выдачу каждой Гарантии в размере 3,5% (Три целых пять десятых процентов) годовых от суммы предоставленной Гарантии за период с даты, следующей за датой вступления в силу Гарантии по дату истечения срока действия Гарантии. <p>Вознаграждение начисляется на фактическую сумму Гарантии за каждый день и рассчитывается исходя из фактического срока действия Гарантии.</p> <p>Вознаграждение уплачивается Принципалом Гаранту не позднее последнего рабочего дня каждого Расчетного периода за предшествующий Расчетный период.</p> <p>Вознаграждение, подлежащее уплате, и номер счета для перечисления доводятся до сведения Принципала не позднее, чем за 1 (Один) рабочий день до даты уплаты. Отсутствие данной информации не является основанием для освобождения Принципала от обязанности по уплате установленных настоящим пунктом комиссий.</p> <p>В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Принципалом обязательств о предоставлении обеспечения, установленных пункта 13 и пп. и) и л) пункта 11 Основного договора-2, Гарант вправе увеличить размер вознаграждение на 2% (Два) процентных пункта, начиная с даты, следующей за установленной датой исполнения обязательства.</p> <p>В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Принципалом условий, предусмотренных подпунктом «м» пункта 11 Основного договора-2, Гарант вправе увеличить размер вознаграждение на 3% (Три) процентных пункта, с даты выявления Гарантом неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательства, предусмотренного подпунктом «м» пункта 11 Основного договора-2.</p> <p>Иные платы взимаются в соответствии с тарифами, утвержденными Гарантом.</p> <p>Суммы вознаграждения, установленные настоящим пунктом, могут быть списаны Гарантом без распоряжения Принципала с любого из счетов Принципала, открытых у Гаранта (при необходимости с конверсией по курсу Банка России на момент списания, и с зачислением на соответствующий счет доходов Гаранта) не позднее следующего рабочего дня после даты, установленной для уплаты вознаграждения Основного договора-2, на что Принципал, заключая Основной договор-2, предоставляет согласие (заранее дает акцепт).</p> <p>В случае прекращения обязательств Гаранта по Гарантии (в том числе в случае отказа Бенефициара от своих прав по Гарантии) до истечения срока, на который выдана Гарантия, вознаграждение Гарантом не пересчитывается и возврату Принципалу не подлежит.</p> <ul style="list-style-type: none"> • при выполнении Гарантом письменного требования Бенефициара об уплате денежной суммы по Гарантии Принципал обязуется одновременно с возмещением расходов Гаранта выплатить Гаранту дополнительное вознаграждение в размере 12% (Двенадцать процентов) годовых от суммы, уплаченной Гарантом по Гарантии, за период времени с даты осуществления Гарантом платежа по Гарантии по дату возмещения Принципалом Гаранту понесенных расходов. <p>Принципал обязуется оплатить расходы Гаранта за предоставление Гарантии в электронном виде путем ее направления Бенефициару (его Авизирующему банку) по системе СВИФТ (SWIFT), не позднее следующего рабочего дня после даты направления Гарантии путем списания денежных средств без распоряжения Принципала с его счета, указанного в Основном договоре-2, на что Принципал, заключая Основной договор-2, предоставляет свое согласие (заранее дает акцепт).</p>
<p>НЕУСТОЙКА</p>	<ul style="list-style-type: none"> • В случае просрочки исполнения Принципалом своих обязательств, предусмотренных пунктом 7, подпунктом «а» пункта 11 Основного договора-2, Принципал обязан уплатить Гаранту неустойку в размере 0,15 % (Ноль целых пятнадцать сотых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день

	<p>просрочки платежа;</p> <ul style="list-style-type: none"> В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Принципалом обязанностей по предоставлению документов, предусмотренных Основным договором-2, Гарант вправе потребовать от Принципала уплаты неустойки (штраф) в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, за каждый факт такого неисполнения и/или ненадлежащего исполнения. <p>Право Гаранта по взиманию неустойки определяется им самостоятельно.</p> <p>Уплата установленных Основным договором-2 штрафов и пени не освобождает Принципала от дальнейшего исполнения своих обязательств и не исключает последующего наложения штрафных санкций.</p> <p>Гарант вправе в одностороннем внесудебном порядке уменьшить размер неустойки (штрафа, пени) или отменить ее полностью или частично, установить период, в течение которого она не взимается, либо принять решение об отказе взимать неустойку (штраф, пени).</p>
<p>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПРИНЦИПАЛА</p>	<p>Принципал обязуется, в том числе:</p> <p>а) возместить Банку не позднее 2 (Двух) рабочих дней со дня получения требования Банка любую сумму, которую Банк выплатит по любой из гарантий, выданных в рамках Линии, в том числе уплаченную:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по подложным документам; - вследствие предоставления Бенефициаром недостоверной информации относительно нарушения Принципалом обеспеченного гарантией обязательства; - после удовлетворения требования Бенефициара самим Принципалом; - в связи с неисполнением Банком своих обязательств перед Бенефициаром по предоставленной Гарантии; - уплаченных Банком как третьим лицом по обязательствам Принципала, а также иные расходы Банка. <p>б) своевременно и в полном объеме осуществлять уплату комиссий, установленных пунктом 7 Основного договора-2.</p>
<p>СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</p>	<p>При наступлении любого из следующих случаев:</p> <p>а) если Принципал нарушит любое обязательство по Основному договору-2;</p> <p>б) если Принципал прекратит или существенно изменит характер деятельности, которую он осуществляет на момент подписания Основного договора-2;</p> <p>в) если какое-либо из заявлений Принципала по Основному договору-2 или иная информация, представленная Принципалом Банку в связи с заключением Основного договора-2, окажется заведомо ложной;</p> <p>г) если уполномоченным органом Принципала принято решение о ликвидации, банкротстве или неплатежеспособности Принципала или наступит событие, которое по действующему законодательству может привести к таким последствиям;</p> <p>д) если произойдет уменьшение уставного капитала Принципала или если Принципалом будет принято решение о совершении сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением или отчуждением либо возможностью отчуждения (залог и т.п.) Принципалом прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет более 25% балансовой стоимости активов Принципала на дату принятия решения о заключении таких сделок;</p> <p>е) если любое другое заимствование или обязательство Принципала в отношении какого-либо кредитора, включая Банк, не погашено в срок или объявлено подлежащим досрочной оплате или может быть объявлено таковым;</p> <p>ж) если уполномоченным органом Принципала или государственными органами приняты решение или нормативный акт, выполнение которых будет препятствовать исполнению Принципалом каких-либо обязательств по Основному договору-2 или приведет к тому, что такое исполнение будет рассматриваться как противоречащее установленному порядку или действующему законодательству;</p> <p>з) если Принципал предпримет действия, направленные на расторжение любого договора о счете, открытом в Банке и/или в АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО);</p> <p>и) если будет наложен арест или обращено взыскание на денежные средства, находящиеся на счетах Принципала в Банке и/или в АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО),</p>

	<p>и/или если будут приостановлены операции по счетам Принципала в Банке и/или в АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО);</p> <p>- Банк имеет право одновременно с направлением Принципалу извещения о наступлении такого случая или в любое время после направления такого извещения:</p> <p>а) приостановить использование Линии; или</p> <p>б) аннулировать неиспользованную часть Линии; и</p> <p>в) потребовать немедленного внесения Принципалом 100% покрытия в валюте соответствующего обязательства под выданную гарантию (выданные гарантии);</p> <p>г) осуществить списание средств с любых счетов Принципала, открытых в Банке и направить их на формирование 100% покрытия в валюте соответствующего обязательства по выданной гарантии (выданным гарантиям) (при необходимости с конверсией по курсу Банка России на момент списания и с зачислением на соответствующий счет Банка); Принципал подписанием Основного договора-2 дал поручение Банку на совершение данных операций.</p>
--	---

2.4. Залогом по настоящему Договору обеспечиваются все денежные обязательства Принципала, возникающие из Основного договора-1 и Основного договора-2 или связанные с ними, в том числе обязательства Принципала по возмещению (уплате) Залогодержателю суммы банковской гарантии, уплате вознаграждения за предоставление банковской гарантии, дополнительного вознаграждения и иных плат, предусмотренных Основным договором-1 и/или Основным договором-2, возмещению расходов Залогодержателя связанных с выполнением операций по банковской гарантии, неустоек (штрафов и пеней) в случае просрочки исполнения Принципалом своих обязательств, иных штрафных санкций, а также возмещению судебных издержек Залогодержателя по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и других убытков Залогодержателя, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Принципалом своих обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2, а также расходов Залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания и реализацией Предмета залога.

Залогом по настоящему Договору обеспечивается также возмещение всех сумм, уплаченных Залогодержателем по банковской гарантии и в связи с ее исполнением, в том числе всех сумм, уплаченных по подложным документам, вследствие предоставления Бенефициаром недостоверной информации относительно нарушения Принципалом обязательства, обеспеченного банковской гарантией, вследствие предоставления Бенефициаром недостоверной информации относительно нарушения Принципалом обязательства, обеспеченного банковской гарантией, после удовлетворения требований Бенефициара самим Принципалом, в связи с неисполнением Залогодержателем своих обязательств перед Бенефициаром по предоставленной Гарантии, а также иные расходы Залогодержателя.

Также залогом по настоящему Договору обеспечиваются все требования Залогодержателя, связанные с признанием Основного договора-1 и/или Основного договора-2 недействительным и/или незаключенным, в том числе, но не ограничиваясь:

- требования о возврате полученного по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 (в том числе в порядке реституции);
- требования о возврате неосновательного обогащения;
- требования об уплате процентов за пользование чужими денежными средствами согласно ст.395 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- иные требования, связанные с признанием такого договора недействительным и/или незаключенным;
- требования о возмещении денежных сумм, уплаченных Залогодержателем как третьим лицом по обязательствам Принципала.

2.5. Настоящим Залогодатель подтверждает, что ему известны также все иные условия Основного договора-1 и/или Основного договора-2. В том случае, если существо обеспеченных залогом обязательств, их размер, сроки исполнения, указанные в настоящем Договоре, противоречат аналогичным параметрам, указанным в Основном договоре-1 и/или Основном договоре-2, верными являются сведения, указанные в Основном договоре-1 и/или Основном договоре-2.

2.6. При изменении любых условий Основного договора-1 и/или Основного договора-2 соответствующим образом изменяется настоящий Договор, при этом залог сохраняет силу и не требует внесения изменений в текст настоящего Договора. Настоящим Залогодатель дает согласие отвечать в полном объеме по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, в случае изменения любых условий Основного договора-1 и/или Основного договора-2.

3. СТОИМОСТЬ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

3.1. По соглашению Сторон **общая стоимость Предмета ипотеки** на дату заключения настоящего Договора составляет сумму – **62 402 584,00 (Шестьдесят два миллиона четыреста две тысячи пятьсот восемьдесят четыре) рубля 00 копеек**, в том числе:

- стоимость **Помещения** составляет сумму – 46 890 417,00 (Сорок шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч четыреста семнадцать) рублей 00 копеек;
- стоимость **Здания-1** составляет сумму – 11 813 750,00 (Одиннадцать миллионов восемьсот тринадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек;
- стоимость **Здания-2** составляет сумму – 2 352 917,00 (Два миллиона триста пятьдесят две тысячи девятьсот семнадцать) рублей 00 копеек;
- стоимость **Земельного участка-1** составляет сумму – 1 245 500,00 (Один миллион двести сорок пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек;
- стоимость **Земельного участка-2** составляет сумму – 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек;
- стоимость **Земельного участка-3** составляет сумму – 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодержатель вправе:

4.1.1. Требовать от Залогодателя документы, подтверждающие фактическое наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки.

4.1.2. Проверять по документам и фактически, в том числе с привлечением независимого эксперта, наличие, состояние и условия содержания Предмета ипотеки, производить оценку стоимости Предмета ипотеки с привлечением независимого эксперта (оценщика).

4.1.3. Требовать от Залогодателя совершения всех необходимых действий по обеспечению сохранности Предмета ипотеки, производству его ремонта, обслуживания и его нормального содержания. Если Залогодатель не сможет осуществить указанные действия или не проявит достаточной инициативы, Залогодержатель вправе самостоятельно осуществить необходимые действия, причем все понесенные при этом Залогодержателем фактические расходы оплачиваются за счет Залогодателя и считаются обеспеченными по настоящему Договору.

В случае необходимости ремонта заложенного имущества или иных работ на заложенном имуществе Залогодержатель вправе устанавливать разумные сроки исполнения таких работ.

4.1.4. Требовать от третьих лиц прекращения посягательства на Предмет ипотеки, угрожающего его утратой либо повреждением.

4.1.5. Истребовать заложенное имущество из чужого незаконного владения.

4.1.6. В случае наступления страхового случая по договору страхования заложенного имущества удовлетворить свои требования по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 из страхового возмещения преимущественно перед требованиями других кредиторов Залогодателя.

4.1.7. Обратиться взыскание на заложенное имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Должника по Основному договору-1 и/или Основному договору-2, неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств Залогодателя по настоящему Договору, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.1.8. Производить списание без распоряжения Залогодателя сумм задолженности Залогодателя по уплате Залогодержателю суммы начисленных неустоек, указанных в разделе 7 настоящего Договора, со счетов Залогодателя, открытых как у Залогодержателя так и в иных кредитных организациях, на что Залогодатель, заключая настоящий Договор, предоставляет свое согласие (заранее дает акцепт).

4.1.9. В случае осуществления Залогодателем реконструкции, переустройства, перепланировки или иных изменений (далее в тексте настоящего подпункта совместно именуемых «изменения») в заложенном имуществе, повлекших изменение параметров Предмета ипотеки или его преобразование и невнесения им соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости и (или) в иные документы, по своему выбору устранить все осуществленные изменения за счет Залогодателя либо потребовать у Залогодателя выдачи соответствующей доверенности и предпринять все действия для внесения в указанный реестр и (или) иные документы всех изменений, произведенных в заложенном имуществе. При этом все фактические расходы, понесенные Залогодержателем, оплачиваются за счет Залогодателя и считаются обеспеченными по настоящему Договору.

4.1.10. В случае реквизиции, национализации или изъятия заложенного имущества или какой-либо его части для государственных или муниципальных нужд ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество, и любые суммы возмещения, выплаченные денежными средствами, в первую очередь идут на погашение любых сумм задолженности по Основному договору-1 и/или Основному договору-2.

4.1.11. Требовать освобождения заложенного имущества от ареста (исключения его из описи) в связи с обращением на него взыскания в порядке исполнительного производства.

4.2. Залогодержатель обязан:

4.2.1. Добросовестно исполнять условия настоящего Договора.

4.2.2. При полном исполнении Должником своих обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2, обеспеченных залогом по настоящему Договору, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого

исполнения, предоставить Залогодателю все документы, необходимые для внесения соответствующих отметок о прекращении ипотеки в Единый государственный реестр недвижимости.

4.3. Залогодатель вправе:

4.3.1. Пользоваться Предметом ипотеки в соответствии с его назначением и с соблюдением требований и ограничений, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Отчуждать Предмет ипотеки путем продажи, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом **только на основании предварительного письменного согласия Залогодержателя.**

4.3.3. Сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование, иным образом распоряжаться заложенным имуществом **только на основании предварительного письменного согласия Залогодержателя.**

4.3.4. Прекратить в любое время до момента реализации заложенного имущества обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено.

4.4. Залогодатель обязан:

4.4.1. Принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета ипотеки, в том числе:

а) Не допускать ухудшения заложенного имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом (в том числе своевременно осуществлять капитальный и текущий ремонт Помещения, Здания-1, Здания-2, обслуживать их электрические, сантехнические и прочие системы и оборудование, а также осуществлять все виды ремонта для поддержания заложенного имущества в рабочем и безопасном состоянии).

б) Не проводить никаких перепланировок, переоборудования, реконструкции или иных изменений Помещения, Здания-1, Здания-2 без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

в) Обеспечивать защиту Предмета ипотеки от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

г) Своевременно и в полном объеме оплачивать все коммунальные, налоговые, арендные и иные платежи и сборы, необходимые для нормального функционирования Предмета ипотеки.

4.4.2. Не препятствовать доступу представителей Залогодержателя, а так же уполномоченным представителям (служащим) Банка России в целях осуществления контроля за фактическим наличием, состоянием и условиями содержания Предмета ипотеки, а также, по требованию Залогодержателя, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса, предоставлять в распоряжение Залогодержателя необходимые документы и информацию, в том числе о состоянии и условиях содержания Предмета ипотеки.

4.4.3. Сообщать Залогодержателю сведения о любых изменениях, происшедших с Предметом ипотеки, о возможной угрозе утраты или повреждения Предмета ипотеки (в том числе о любых авариях или дефектах систем и оборудования, которые могут отразиться на техническом состоянии Помещения, Здания-1, Здания-2 в целом или отдельных их частей), о любых действиях третьих лиц в отношении Предмета ипотеки и/или об их притязаниях на него в следующем порядке: в устной форме по телефону, указанному в настоящем Договоре, – немедленно с момента, когда Залогодатель узнал либо должен был узнать о такой информации, а в письменной форме – не позднее рабочего дня, следующего за днем, когда Залогодатель узнал либо должен был узнать о такой информации.

4.4.4. В случае гибели или повреждения Предмета ипотеки или прекращения права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки в течение срока действия настоящего Договора по согласованию с Залогодержателем и в установленные Залогодержателем сроки восстановить Предмет ипотеки или заменить его другим недвижимым имуществом (далее – Альтернативное имущество), при условии, что такое недвижимое имущество обеспечит требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

4.4.5. Предоставлять Залогодержателю заверенные Залогодателем копии финансовой отчетности по основной деятельности со всеми установленными законодательством РФ приложениями в следующие сроки:



4.4.6. В срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора застраховать в страховой организации, соответствующей требованиям Залогодержателя к страховым организациям, за свой счет:

- Помещение, Здание-1, Здание-2 от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением Предмета залога (имущественное страхование) со страховой суммой не менее стоимости Помещения, Здания-1, Здания-2, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, но не более действительной стоимости Помещения, Здания-1, Здания-2 на срок, превышающий на 3 (Три) месяца срок действия обеспечиваемого обязательства.

Договор(-ы) страхования от указанных выше рисков (далее – договор страхования) должен(-ы) быть заключен(-ы) в 3 (Трех) идентичных экземплярах с указанием Залогодержателя в качестве выгодоприобретателя.

Условия договора страхования в обязательном порядке должны быть предварительно согласованы в письменной форме с Залогодержателем.

Залогодатель обязан в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента заключения договора страхования предоставить Залогодержателю один экземпляр оригинала договора страхования и заверенные надлежащим образом Залогодателем копии платежных документов, подтверждающих перечисление страховой премии страховщику.

Залогодатель обязан обеспечить действие (действительность) страхового покрытия Предмета ипотеки в течение всего срока действия обеспечиваемого обязательства, плюс три месяца. А именно, своевременно (без перерыва в сроке страхования) пролонгировать (перезаключать) договор страхования, своевременно и в полном объеме уплачивать (доплачивать) страховую премию по договору страхования. Залогодатель обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента перезаключения (заключения нового) договора страхования, оплаты очередного страхового взноса по договору страхования Предмета ипотеки предоставить Залогодержателю один экземпляр оригинала договора страхования, надлежащим образом заверенные копии платежных документов, подтверждающих перечисление

соответствующего страхового взноса страховщику.

4.4.7. Информировать Залогодержателя об изменении своего адреса и платежных реквизитов, а также о внесении изменений в учредительные документы в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня таких изменений путем направления письменного уведомления по почте или курьером.

4.4.8. По требованию Залогодержателя в срок не позднее даты, указанной в требовании, заключить с кредитными организациями, в которых Залогодателю открыты банковские счета, дополнительные соглашения к договорам банковского счета о предоставлении Залогодателем предварительного согласия (заранее данный акцепт) на списание без его распоряжения со счетов Залогодателя, открытых в таких кредитных организациях, сумм пеней и штрафов, установленных в разделе 7 настоящего Договора, на основании платежных требований Залогодержателя;

4.4.9. Не производить работы по изменению, расширению, перепланировке, переустройству, реконструкции заложенного имущества или иных действий, влекущих изменение параметров Предмета ипотеки или его преобразование, включая его регистрацию за новым кадастровым (условным) номером **без предварительного письменного разрешения Залогодержателя**. Если Залогодатель с разрешения Залогодержателя или без разрешения Залогодержателя произведет такие работы, то право залога распространяется на все, что будет получено в результате или в процессе использования Предмета ипотеки, а именно если будет произведена перепланировка объекта недвижимости, или если объект недвижимости будет изменен в результате каких-либо иных действий и/или событий, в том числе, если в результате таких изменений произойдет изменение площади и/или иных параметров, либо если Предмет ипотеки будет зарегистрирован за новым кадастровым (условным) номером, либо если произойдет разделение, слияние или выделение Предмета ипотеки (объекта недвижимости), а равно иное его преобразование, то право залога распространяется на измененный (вновь зарегистрированный) объект недвижимости.

В случае, когда Залогодателем произведены такие работы, повлекшие изменения Предмета ипотеки, Залогодатель обязан заключить с Залогодержателем дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Предмета ипотеки в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости и/или в иные документы и обеспечить государственную регистрацию такого дополнительного соглашения.

4.4.10. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Залогодержателя предоставлять отчеты об определении рыночной стоимости заложенного имущества, оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства и требованиями Залогодержателя, но не менее двух раз в год.

В случае существенного, более чем на 20% (Двадцать процентов) снижения суммы оценки Предмета ипотеки Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя предоставить дополнительное обеспечение (залог иного имущества, поручительство третьих лиц и т.д.) на сумму имеющейся разницы.

4.4.11. Залогодатель обязуется предоставить Залогодержателю соответствующие документы (информацию) и выполнить иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя непосредственно в местонахождении предмета залога или Залогодателя.

5. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

5.1. Залогодержатель вправе обратиться с иском о взыскании на Предмет ипотеки в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Должником обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2, обеспеченных залогом по настоящему Договору (в том числе в случае однократного неисполнения и/или ненадлежащего исполнения любого из обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2, исполняемого периодическими платежами, независимо от суммы и периода допущенной Должником просрочки), признания Основного договора-1 и/или Основного договора-2 недействительным и/или незаключенным, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Залогодержатель также вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по Основному договору-1 и/или Основному договору-2, а если его требование не будет удовлетворено в указанный в требовании срок, обратиться с иском о взыскании на Предмет ипотеки в случаях:

- нарушения Залогодателем правил о последующем залоге и/или о распоряжении Предметом ипотеки;
- невыполнения Залогодателем обязанностей по принятию мер по сохранности Предмета ипотеки;
- невыполнения Залогодателем обязанностей по обеспечению возможности проверки залога;
- при нарушении обязанностей Залогодателя по страхованию заложенного имущества;
- не предупреждения при заключении настоящего Договора Залогодателем Залогодержателя обо всех известных Залогодателю к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на Предмет ипотеки;
- при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Предметом ипотеки, правил содержания или ремонта Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;

- непредставления, либо предоставления неравноценного возмещения Предмета ипотеки при прекращении права собственности на Предмет ипотеки вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации.

5.2. Обращение взыскания на предмет залога Залогодержатель вправе осуществить **в судебном порядке** на основании решения суда. При этом Стороны определили, что предмет залога может быть реализован следующими способами по выбору Залогодержателя:

- путем продажи предмета залога с публичных торгов;
- путем оставления Залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность Залогодержателя, по цене и на иных условиях, которые определены настоящим Договором, но не ниже рыночной стоимости;
- путем продажи предмета залога Залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

5.3. Все расходы, связанные с реализацией Предмета ипотеки, несет Залогодатель.

5.4. Любая сумма, полученная Залогодержателем в результате реализации Предмета ипотеки по настоящему Договору в валюте иной, чем валюта Основного договора-1 и/или Основного договора-2, подлежит конвертации в валюту Основного договора-1 и/или Основного договора-2 и используется для погашения задолженности Должником по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 по официальному курсу обмена валют Банк России на дату получения Банком такой суммы.

5.5. Из стоимости предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая суммы основного долга, процентов, неустоек и иных платежей, предусмотренных Основным договором-1 и/или Основным договором-2 и настоящим Договором.

Возмещению подлежат также суммы любых расходов и издержек Залогодержателя, в том числе издержек по содержанию Предмета ипотеки, а также иных расходов по реализации недвижимого имущества.

5.6. Залогодатель вправе прекратить обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования Залогодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм.

В случае предъявления Залогодателем требования о прекращении обращения взыскания на недвижимое имущество или его реализации в порядке, установленном п. 5.2. настоящего Договора, Залогодатель обязан возместить Залогодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.

5.7. Залогодержатель имеет право обратиться взыскание как на все заложенное имущество, так и на часть заложенного имущества. При обращении взыскания на часть заложенного имущества Залогодержатель не лишается права обратиться взыскание на оставшуюся часть заложенного имущества.

5.8. При недостаточности суммы, вырученной в результате обращения взыскания на заложенное имущество, для погашения требования Залогодержатель вправе удовлетворить свое требование в непогашенной части за счет иного имущества Залогодателя, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

6. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ИПОТЕКИ

6.1. Настоящий Договор прекращается:

- исполнением обеспеченных залогом обязательств, в том числе прямо не поименованных, но существующих на момент заключения настоящего Договора или возникших в период его действия;
- по соглашению Сторон;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

6.2. Залог по настоящему Договору прекращается с прекращением обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 в полном объеме надлежащим исполнением. Прекращение обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 по иным основаниям без надлежащего исполнения основного обязательства-1 и/или основного обязательства-2, не влечет прекращения залога по настоящему Договору.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения Залогодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя уплаты штрафа в размере **50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей** за каждое допущенное нарушение.

7.3. Уплата неустоек не освобождает Залогодателя от дальнейшего исполнения обязательств и не исключает последующего наложения Залогодержателем неустоек.

7.4. Залогодержатель вправе в одностороннем внесудебном порядке уменьшить размер неустойки (штрафа, пени) или отменить ее полностью или частично, установить период, в течение которого она не взимается, либо принять решение об отказе взимать неустойку (штраф, пению).

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае частичного исполнения обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, включая уплату начисленных процентов за пользование кредитом, а также любых иных денежных обязательств Должником по Основному договору-1 и/или Основному договору-2.

8.2. В случае уступки прав (требований) кредитора (Залогодержателя) по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 другому лицу залогодержателем становится новый кредитор. Согласие Залогодателя с переходом прав Залогодержателя к новому кредитору полагается полученным в письменной форме, поскольку Залогодатель подписал настоящий Договор.

8.3. С переводом долга по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 на другое лицо залог сохраняется, и Залогодатель заключением настоящего Договора дает свое согласие отвечать за исполнение обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 за любого нового должника.

8.4. В случае заключения Залогодателем последующего договора об ипотеке, изменение настоящего Договора, влекущее обеспечение новых требований Залогодержателя либо увеличение объема требований, уже обеспеченных настоящим Договором, допускается без согласия залогодержателя по последующему договору об ипотеке.

При заключении Залогодателем последующего договора ипотеки, Залогодатель обязан сообщить залогодержателю по последующему договору об ипотеке, об условиях, указанных в настоящем пункте.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все расходы по оформлению настоящего Договора, государственной регистрации залога Предмета ипотеки несет Залогодатель, за исключением оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию залога Предмета ипотеки, подлежащей оплате Сторонами в равных долях.

9.2. К правоотношениям Сторон, не урегулированным настоящим Договором, применяются общие положения гражданского законодательства и законодательства об ипотеке.

9.3. К правоотношениям Сторон, возникающим в связи с исполнением настоящего Договора, не применяются правила статей 364 - 367 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением положений статьи 365 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к Залогодателю, исполнившему обеспечиваемое обязательство, переходят права кредитора по этому обязательству. Права кредитора как залогодержателя, вытекающие из иных договоров, заключенных между Банком и третьими лицами и/или Банком и Должником в обеспечение исполнения его обязательств по Основному договору-1 и/или Основному договору-2 к Залогодателю не переходят.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен по соглашению Сторон, совершенному в установленной законом форме.

9.5. Спор, возникающий из настоящего Договора, может быть передан на разрешение суда по истечении 14 календарных дней со дня направления претензии (требования) любой из Сторон.

Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы – в соответствии с действующим законодательством.

В случае предъявления иска содержащего несколько взаимосвязанных требований (предъявления иска к нескольким ответчикам), одни из которых подведомственны арбитражному суду, другие – суду общей юрисдикции, дело подлежит рассмотрению и разрешению в Останкинском районном суде г. Москвы.

9.6. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания уполномоченными представителями сторон, а залог Предмета ипотеки возникает с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.7. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.8. Залогодатель настоящим обязуется совершить со своей стороны все необходимые и достаточные действия для государственной регистрации залога Предмета ипотеки, в том числе в срок не позднее 5 (Пяти) дней с даты подписания настоящего Договора представить его и все необходимые документы на государственную регистрацию залога Предмета ипотеки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и совершить иные необходимые действия.

9.9. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру Залогодержателю и Залогодателю, один остается в органе, осуществляющем государственную регистрацию ипотеки.

10. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

10.1. Подписывая настоящий Договор Залогодатель безусловно подтверждает и гарантирует, что:

- Залогодатель является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе налоговым), обладает необходимой правоспособностью для осуществления своей деятельности, заключения и исполнения настоящего Договора;

- исполнительные органы Залогодателя созданы и действуют в соответствии с учредительными документами Залогодателя;

- представитель Залогодателя, подписавший настоящий Договор и все другие, связанные с ним документы имеет необходимые для этого полномочия;

- заключение и исполнение настоящего Договора не нарушает никаких положений и норм учредительных документов Залогодателя и действующего законодательства, в том числе законодательства об одобрении сделок, внутренних документов Залогодателя, иных правил, установленных по отношению к Залогодателю, его прав и обязанностей перед третьими лицами, а также прав и интересов третьих лиц;

- на осуществление деятельности Залогодателя получены все необходимые согласования, лицензии или разрешения государственных и иных уполномоченных органов;

- в представляемой Залогодержателю бухгалтерской и иной финансовой отчетности Залогодателя правильно, достоверно и полно отражается финансовое положение Залогодателя;

- Залогодатель осуществляет свою деятельность в строгом соответствии с требованиями налогового законодательства, в том числе надлежащим образом исполняет свои обязательства по уплате установленных налоговым законодательством Российской Федерации налогов и сборов (региональных и федеральных), ведет в установленном порядке учет своих доходов (расходов) и объектов налогообложения, предоставляет уполномоченным налоговым органам в нормативно регулируемые сроки актуальную и достоверную отчетность, иные документы о финансово-хозяйственной деятельности организации, а также исполняет иные обязанности налогоплательщика (а в случаях, предусмотренных законом - обязанности налогового агента);

- Залогодатель не имеет неисполненных обязательств перед третьими лицами, которые могут иметь существенное значение для деятельности Залогодателя и/или о которых Залогодержатель не был проинформирован Залогодателем до момента заключения настоящего Договора;

- Залогодатель надлежащим образом исполняет свои обязательства по всем договорам, исполнение которых влияет на размер и качество активов Залогодателя;

- Залогодатель заверяет, что не существует каких-либо обременений в отношении всех или части активов Залогодателя, за исключением обременений, о которых известно Залогодержателю из предоставленных ему Залогодателем документов;

- Залогодатель заверяет, что все необходимые разрешения, одобрения и согласования органов управления и/или государственных органов, требуемых или желательных в связи с заключением, исполнением, действительностью и принудительным исполнением настоящего Договора, были получены Залогодателем и имеют полную юридическую силу.

- Залогодатель не вовлечен в судебные споры, за исключением тех, о которых Залогодатель уведомил Залогодержателя;

- в отношении Залогодателя не введена процедура банкротства, и Залогодатель не предвидит возникновение существенных судебных споров или процедур банкротства;

- у Залогодателя отсутствуют признаки неплатежеспособности или недостаточности имущества;

- настоящий Договор заключается Залогодателем не в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов Залогодателя;

- в случае банкротства Залогодателя или принудительного отчуждения его активов удовлетворение прав (требований) Залогодержателя к Залогодателю по Договору будет осуществляться на равных условиях с удовлетворением прав (требований) других кредиторов к Залогодателю, за исключениями, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

- Залогодатель имеет безусловную возможность выполнить принятые им на себя по настоящему Договору обязательства надлежащим образом и в установленные сроки;

- Предмет ипотеки является собственностью Залогодателя, не отчужден, в споре и под арестом не состоит;

- все документы, представленные Залогодателем, подтверждающие его права в отношении Предмета ипотеки, являются подлинными, действительными и законными;

- Залогодатель настоящим уведомил Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации настоящего Договора правах третьих лиц на Предмет ипотеки;

- Залогодатель подтверждает, что вся информация, предоставленная Залогодателем Залогодержателю, достоверна.

10.2. Залогодатель признает, что Залогодержатель заключает настоящий Договор, полностью полагаясь на заявления и гарантии, изложенные в настоящем Договоре.

10.3. Залогодатель несет полную ответственность за достоверность предоставленных Залогодержателю заверений и гарантий, на которые Залогодержатель полагается при заключении настоящего Договора.

10.4. В случае если заверения и гарантии Залогодателя полностью или в части окажутся недостоверными, Залогодержатель вправе взыскать с Залогодателя возникшие из-за данного факта убытки и/или расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:	Залогодатель:
ТКБ БАНК ПАО	АО «ТЕНЗОР»
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

ПОДПИСИ СТОРОН

от Залогодержателя	от Залогодателя
[Redacted]	Генеральный директор
_____ / [Redacted]	_____
_____	_____
_____	_____
_____	(Фамилия, Имя, Отчество полностью, подпись)
М.П.	М.П.

Договор подписан в присутствии _____
(Фамилия, Имя, Отчество полностью, подпись)