

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

<b>1. Общие сведения</b>	
1.1. Полное фирменное наименование эмитента	<i>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Легион»</i>
1.2. Сокращенное фирменное наименование эмитента	<i>ООО Специализированный застройщик «СК Легион»</i>
1.3. Место нахождения эмитента	<i>Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск</i>
1.4. ОГРН эмитента	<i>1137447009248</i>
1.5. ИНН эмитента	<i>7447228150</i>
1.6. Уникальный код эмитента, присвоенный регистрирующим органом	<i>00392-R</i>
1.7. Адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации	<i><a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37393">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37393</a></i>
1.8. Дата наступления события (существенного факта), о котором составлено сообщение (если применимо)	<i>02.10.2020</i>

<b>2. Содержание сообщения</b>
<p>2.1. Вид общего собрания участников эмитента: <b>внеочередное общее собрание участников Эмитента;</b></p> <p>2.2. Форма проведения общего собрания участников эмитента: <b>собрание (совместное присутствие);</b></p> <p>2.3. Дата, место, время проведения общего собрания участников эмитента: <b>«02» октября 2020 г. в 09 часов 00 минут в помещении по адресу: город Челябинск, ул. Аношкина, 12, нежилое помещение 13;</b></p> <p>2.4. Кворум общего собрания участников эмитента: <b>Присутствовавшим (зарегистрированным) на общем собрании участникам эмитента принадлежит 100% долей уставного капитала эмитента. Кворум для проведения очередного общего собрания участников Эмитента имеется;</b></p> <p>2.5. Повестка дня общего собрания участников эмитента:</p> <p>1. Об одобрении совершения взаимосвязанных крупных сделок ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик), заключаемых с ПАО Сбербанк: Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии в рамках Генерального соглашения № 61113 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 01.07.2019 и договоров, направленных на обеспечение исполнения всех обязательств Заемщика перед ПАО Сбербанк (кредитор) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии – договора залога, договора ипотеки (последующего залога) (объекта незавершенного строительства, права аренды земельного участка, имущественных прав застройщика (заказчика) по договору генерального подряда на строительство жилых домов), заключаемых с ПАО Сбербанк.</p> <p>2. О предоставлении согласий на залог долей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- О предоставлении согласия участнику Общества – Букрееву А.С. на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 9,2167 % в уставном капитале Общества, принадлежащей Букрееву А.С., в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) перед ПАО Сбербанк (Кредитор) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключаемому в рамках Генерального соглашения № 61113 от 01.07.2019 с ПАО Сбербанк.</li> <li>- О предоставлении согласия участнику Общества – ООО «ГК Легион» на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 12,8828 % в уставном капитале Общества, принадлежащей Букрееву А.С., в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) перед ПАО Сбербанк (Кредитор) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключаемому в рамках Генерального соглашения № 61113 от 01.07.2019 с ПАО Сбербанк.</li> <li>- О предоставлении согласия участнику Общества – ООО «Новый дом» на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 55,2486 % в уставном капитале Общества, принадлежащей Букрееву А.С., в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик) перед ПАО Сбербанк (Кредитор) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключаемому в рамках Генерального соглашения № 61113 от 01.07.2019 с ПАО Сбербанк.</li> </ul> <p>3. О внесении изменений в действующие сделки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Об одобрении совершения крупной сделки, а именно: заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» дополнительного соглашения к Договору залога имущественных прав №</li> </ul>

31834 от 29.08.2019, заключенного с ПАО Сбербанк в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61124 от 29.08.2019.

- Об одобрении совершения крупной сделки, а именно заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» дополнительного соглашения к Договору залога имущественных прав № 32041 от 10.03.2020, заключенного с ПАО Сбербанк в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61159 от 10.03.2020.

#### РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

Вопрос № 1. Слушали по первому вопросу Пахомова С.В.: Об одобрении совершения взаимосвязанных крупных сделок ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (Заемщик), заключаемых с ПАО Сбербанк: Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии в рамках Генерального соглашения № 61113 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 01.07.2019 и договоров, направленных на обеспечение исполнения всех обязательств Заемщика перед ПАО Сбербанк (кредитор) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии – договора залога, договора ипотеки (последующего залога) (объекта незавершенного строительства, права аренды земельного участка, имущественных прав застройщика (заказчика) по договору генерального подряда на строительство жилых домов), заключаемых с ПАО Сбербанк:

1.1. Об одобрении совершения взаимосвязанной крупной сделки, а именно: заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик) Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61181 в рамках Генерального соглашения № 61113 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 01.07.2019 с ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения № 8597 (далее Кредитор), на следующих условиях:

1.1. Сумма кредита (лимит кредитной линии): не более 1 102 450 000 (Один миллиард сто два миллиона четыреста пятьдесят тысяч) рублей

1.2. Срок возврата кредита: не более 34 месяцев.

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

1.3. Процентная ставка: Средневзвешенная процентная ставка определяется по формуле:

Если  $F+50\% F2 < K-A$  и  $F+F2 < K-A$ , то

$$I = \frac{A \cdot I(a) + F \cdot I(v) + F2 \cdot I(v2) + (K-A-F2-F) \cdot I(i)}{K}$$

Если  $F+50\% F2 < K-A$  и  $F+F2 \geq K-A$  и  $F < K-A$ , то

$$I = \frac{A \cdot I(a) + F \cdot I(v) + (K-A-F) \cdot I(v2)}{K}$$

Если  $A \geq K$ , то  $I = I(a)$

Если  $F+50\% F2 \geq K-A$ , то

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

где:

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

$A$  – среднедневной остаток кредитных ресурсов по кредиту по Договору, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву (ам), открытых у Кредитора за Расчетный период;

$I(a)$  – специальная процентная ставка – начисляется на среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту по Договору, покрытый средствами, находящимися на счетах формирования покрытия по аккредитиву (ам) за Расчетный период;

$F$  – сумма среднедневного остатка средств на счетах эскроу, открытых участниками долевого строительства у Кредитора в рамках Проекта за Расчетный период, по которым применяется СХЕМА 0, СХЕМА 1 и СХЕМА 2, за исключением среднедневного остатка жилищных кредитов, предоставленных участникам долевого строительства Кредитором и размещенных на счете эскроу, по которым применяется СХЕМА 1 и СХЕМА 2;

$F2$  – среднедневной остаток жилищных кредитов, предоставленных участнику долевого строительства

Кредитором и размещенных на счетах эскроу, по которым применяется СХЕМА 2;

$I(v)$  – специальная процентная ставка – начисляется на среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту по Договору, уменьшенный на среднедневной остаток кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву (ам), открытых у Кредитора, покрытый на 100 (Сто) % и более суммой среднедневного остатка средств за Расчетный период на счетах эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта у Кредитора, по которым применяется СХЕМА 0, среднедневного остатка средств за Расчетный период на счетах эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта, по которым применяется СХЕМА 1 за Расчетный период, за исключением среднедневного остатка жилищных кредитов, предоставленных участнику долевого строительства Кредитором, и размещенных на счетах эскроу, по которым применяется СХЕМА 1, среднедневного остатка средств за Расчетный период на счетах эскроу, открытых участниками долевого строительства у Кредитора в рамках Проекта, по которым применяется СХЕМА 2, за исключением среднедневного остатка жилищных кредитов, предоставленных участникам долевого строительства Кредитором и размещенных на счетах эскроу, по которым применяется СХЕМА 2;

$I(v2)$  – специальная процентная ставка – начисляется на среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту по Договору, уменьшенный на среднедневной остаток кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву (ам), открытых у Кредитора, покрытый на 100 (Сто)% среднедневным остатком жилищных кредитов, предоставленных участникам долевого строительства Кредитором и размещенных на счетах эскроу, по которым применяется СХЕМА 2 за Расчетный период;

$I(i)$  – базовая процентная ставка – начисляется на среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту по Договору, уменьшенный на среднедневной остаток кредитных ресурсов, находящихся на счетах покрытия по аккредитиву (ам), открытых у Кредитора, непокрытый средствами на счетах эскроу, учитываемых при расчете суммы значений  $F$ ,  $F2$  за Расчетный период;

$K$  – среднедневной остаток ссудной задолженности по кредиту по Договору за Расчетный период;

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

$I(a)$  устанавливается в размере:

1) 1,4 (Одна целая четыре десятые) процентов годовых за период с даты заключения Договора (включительно), по дату, которая наступит ранее: 30.06.2022 (включительно) или дата завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно),

2) 1,2 (Одна целая два десятые) процентов годовых за период с даты, которая наступит ранее: 01.07.2022 (включительно) или дата, следующая за датой завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно), по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора (включительно).

$I(v)$ , за исключением, если  $F+50\% F2 \geq K-A$ , устанавливается в размере:

1) 3,5 (Три целых пять десятых) процентов годовых за период с даты заключения Договора (включительно), по дату, которая наступит ранее: 30.06.2022 (включительно) или дата завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно),

2) 3,3 (Три целых три десятые) процентов годовых за период с даты, которая наступит ранее: 01.07.2022 (включительно) или дата, следующая за датой завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора (включительно).

$I(v2)$ , за исключением, если  $F+50\% F2 \geq K-A$ , устанавливается в размере:

1) 6,1 (Шесть целых одна десятая) процентов годовых за период с даты заключения Договора (включительно), по дату, которая наступит ранее: 30.06.2022 (включительно) или дата завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно),

2) 5,9 (Пять целых девять десятых) процентов годовых за период с даты, которая наступит ранее: 01.07.2022 (включительно) или дата, следующая за датой завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором

представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора (включительно).

I(i) устанавливается в размере:

1) 8,5 (Восемь целых пять десятых) процентов годовых за период с даты заключения Договора (включительно), по дату, которая наступит ранее: 30.06.2022 (включительно) или дата завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно),

2) 7,9 (Семь целых девять десятых) процентов годовых за период с даты, которая наступит ранее: 01.07.2022 (включительно) или дата, следующая за датой завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Договора (включительно).

Если  $F+50\% F2 \geq K-A$ , то I(v) устанавливается:

1) за период с даты заключения Договора (включительно), по дату, которая наступит ранее: 30.06.2022 (включительно) или дата завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно), в соответствии с таблицей, указанной в п. 4.1.1. Кредитного договора.

2) за период с даты, которая наступит ранее: 01.07.2022 (включительно) или дата, следующая за датой завершения закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых участниками долевого строительства в рамках Проекта, после проверки Кредитором представленных Бенефициаром счета эскроу документов, подтверждающих наступление оснований для перечисления средств Бенефициару счета эскроу (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Кредитного Договора (включительно), в соответствии с таблицей, указанной в п. 4.1.1. Кредитного договора.

Расчет значения средневзвешенной ставки, устанавливаемой на соответствующий период, осуществляется ежемесячно с учетом информации о среднедневных остатках средств на счетах эскроу, открытых в Банке в рамках Проекта за Расчетный период.

Процентная ставка устанавливается ежемесячно на соответствующий Процентный период без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика о процентной ставке, установленной на Процентный период, в соответствии с Таблицей соответствия Расчетного периода, соответствующего Процентного периода и Даты уплаты процентов за Процентной период:

Расчетный период

Процентный период

Дата уплаты процентов за Процентный период

с «01» января по «31» января с «01» января по «31» января «28» февраля

с «01» февраля

по «28» февраля/ «29» февраля с «01» февраля

по «28» февраля/ «29» февраля «28» марта

с «01» марта по «31» марта с «01» марта по «31» марта «28» апреля

с «01» апреля по «30» апреля с «01» апреля по «30» апреля «28» мая

с «01» мая по «31» мая с «01» мая по «31» мая «28» июня

с «01» июня по «30» июня с «01» июня по «30» июня «28» июля

с «01» июля по «31» июля с «01» июля по «31» июля «28» августа

с «01» августа по «31» августа с «01» августа по «31» августа «28» сентября

с «01» сентября по «30» сентября с «01» сентября по «30» сентября «28» октября

с «01» октября по «31» октября с «01» октября по «31» октября «28» ноября

с «01» ноября по «30» ноября с «01» ноября по «30» ноября «28» декабря

с «01» декабря по «31» декабря с «01» декабря по «31» декабря «28» января

Уплата процентов производится в Даты уплаты процентов, указанные в Договоре, в сумме начисленных процентов за соответствующий Процентный период и в дату полного погашения кредита.

При окончательном погашении задолженности по кредиту, в том числе ранее даты окончательного погашения кредита, до даты окончания соответствующего Процентного периода, уплата процентов производится по средневзвешенной процентной ставке, установленной для предшествующего Процентного периода.

В каждом из случаев (при наступлении обстоятельств и/или при неисполнении каждого из

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

#### 1.4. Комиссионные платежи:

- плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,15 (Ноль целых пятнадцать сотых) процента годовых от свободного остатка лимита. Начисление платы производится за период с даты начала действия лимита, по Дату окончания периода доступности или по дату полного погашения кредита, осуществленного ранее Даты окончания периода доступности, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме (включительно). Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается Заемщиком Кредитору ежемесячно.

- неустойка в размере максимального значения Базовой процентной ставки, увеличенной в 2 (Два) раза, в процентах годовых при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей Заемщик. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

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

#### 1.5. Целевое назначение кредита: для финансирования затрат на:

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

- проектирование и согласование проектной документации,

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

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

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

- оплату труда, налогов и сборов,

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

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

- оплату комиссии за открытие и авизование аккредитива,

по строительству многоквартирных домов: жилые дома № 14, 15 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры и жилой дом № 16 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры в микрорайоне № 20 жилого района Северо-Запада в Центральном районе г. Челябинска:

I этап строительства (1 очередь) – Жилой дом № 14 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры,

I этап строительства (2 очередь) – Жилой дом № 15 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами

социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры, в соответствии с перечнем (Приложение № 4 к Договору) по адресу г. Челябинск, Центральный район, микрорайон №20 (далее – Объект / Проект) при осуществлении расчетов по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, в том числе для формирования покрытия по аккредитиву(ам), открытому(ым) Заемщиком для расчетов по Проекту/договорам, заключенным в рамках реализации Проекта

1.6. А также на иных условиях Кредитора.

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

1.8. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), увеличение Фиксированной маржи, в том числе, но не исключительно, в связи с изменением общих экономических условий в Российской Федерации, в связи с изменением ситуации на финансовом рынке, в связи с изменением экономической конъюнктуры на рынке банковских услуг, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

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

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

1.2. Об одобрении совершения взаимосвязанной крупной сделки, а именно: предоставление ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик, Залогодатель) в залог ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения № 8597 (далее Кредитор, Залогодержатель), имущественных прав (требований) из договора генерального подряда в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее Кредитный договор), существенные условия, которого изложены в пункте 1.1 настоящего Протокола.

Условия договора залога:

1. Предметом Договора залога является передача Залогодателем в залог Залогодержателю всех своих имущественных прав (требований) по Договорам генеральных подрядов № СК/20/14 от 24.05.2019, № СК/20/15 от 17.09.2018, заключенных между Залогодателем и ООО «Легион. Строительство» (адрес места нахождения: 454100, г. Челябинск, ул. Аношкина, д. 12, неж.пом.22, офис 303) (далее Контрагент), а также всех имущественных прав, которые возникнут в будущем по Контракту в том числе, но не исключительно, следующих прав (требований):

- права требования от Контрагента строительства:

по Договору генерального подряда на строительство жилых домов № СК/20/14 от 24.05.2019 - Объекта: «Жилой дом № 14 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения, подземной автостоянкой и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту, в составе согласно Приложению №1 к настоящему Протоколу.

по Договору генерального подряда на строительство жилых домов СК/20/15 от 17.09.2018 Объекта: «Жилой дом № 15 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры», а также элементов благоустройства, относящихся к этому Объекту, в составе согласно Приложению №1 к настоящему Протоколу.

И передачи после ввода в эксплуатацию построенного Объекта Залогодателю, на условиях и в сроки, предусмотренные Контрактом, а также право требования возврата уплаченной цены за выполненные строительные работы в случае признания Контракта незаключенным, недействительным, расторжения Контракта как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Контрактом;

□ право (требование) на получение от Контрагента уплаченной ему Залогодателем денежной суммы и начисленных на нее процентов, а также возмещения причиненных Залогодателю убытков, в том числе, но не ограничиваясь, в случае отсутствия у Контрагента объекта(ов) недвижимости, указанного(ых) в Приложении № 1, который(ые) он должен был передать Залогодателю, в случае расторжения, прекращения Контракта или возникновения у Залогодателя права (требования) на получение от Контрагента указанных денежных средств по иному основанию.

- права, которые будут принадлежать Залогодателю, при признании недействительным, незаключенным Контракта и/или его приложений/дополнений или при расторжении Контракта и/или

его приложений/дополнений, а также передача в залог прав требования возмещения убытков, причиненных Залогодателю Контрагентом в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Контрагентом Контракта.

Оценочная стоимость Предмета залога (имущественных прав из договоров генерального подряда на строительство) устанавливается Сторонами в сумме 1 642 540 200 (Один миллиард шестьсот сорок два миллиона пятьсот сорок тысяч двести) рублей.

Для целей залога применяется дисконт в размере 25 (Двадцать пять) процентов.

Залоговая стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 1 231 905 150 (Один миллиард двести тридцать один миллион девятьсот пять тысяч сто пятьдесят) рублей.

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

- обязательства по погашению Кредитного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

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

- при увеличении лимита кредитной линии не более чем на 10 (Десять) процентов от лимита кредитной линии;
- при увеличении Базовой процентной ставки не более чем на 3 (Три) процентных пункта;
- при увеличении Специальной процентной ставки не более чем на 3 (Три) процентных пункта;
- при увеличении срока возврата кредита не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при сокращении срока возврата кредита не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при увеличении размера каждого из комиссионных платежей не более чем в 2 (Два) раз(а);
- при увеличении размера каждой из неустоек не более чем в 2 (Два) раз(а);
- при установлении дополнительных комиссионных платежей, размер каждого из которых определяется в твердой денежной сумме и/или процентах от лимита кредитной линии, общим размером не более чем 10 (Десять) процентов от лимита кредитной линии в соответствии с условиями Кредитного договора, действующими на дату заключения Договора;
- при установлении дополнительных комиссионных платежей, размер каждого из которых определяется в процентах годовых от лимита кредитной линии, общим размером не более чем 10 (Десять) процентов годовых;
- при установлении дополнительных неустоек, размер каждой из которых определяется в твердой денежной сумме и/или процентах от лимита кредитной линии, общим размером не более чем 10 (Десять) процентов от лимита кредитной линии в соответствии с условиями Кредитного договора, действующими на дату заключения Договора;
- при установлении дополнительных неустоек, размер каждой из которых определяется в процентах годовых от лимита кредитной линии, общим размером не более чем 10 (Десять) процентов годовых.

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

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

4. Кредитор имеет право:

4.1. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), увеличение Фиксированной маржи, в том числе, но не исключительно, в связи с изменением общих экономических условий в Российской Федерации, в связи с изменением ситуации на финансовом рынке, в связи с изменением экономической конъюнктуры на рынке банковских услуг, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения

дополнительным соглашением.

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

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

1.3. Об одобрении совершения взаимосвязанной крупной сделки, а именно: предоставление ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик, Залогодатель) в залог ПАО Сбербанк в лице Челябинского отделения № 8597 (далее Кредитор, Залогодержатель), недвижимого имущества в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61181 (далее Кредитный договор), существенные условия, которого изложены в пункте 1.1 настоящего Протокола.

Условия договора ипотеки:

1. Предмет ипотеки:

1.1. последующий залог объекта незавершенного строительства, 1260 кв. м. Кадастровый номер 74:36:0000000:56137. Адрес: г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Академика Макеева, 236. Степень готовности объекта незавершенного строительства, 10%.

Оценочная стоимость объекта недвижимости равна 10 (Десять тысяч) рублей, залоговая стоимость объекта недвижимости равна 10 (Десять тысяч) рублей.

Залоговая стоимость определяется как оценочная стоимость недвижимости, умноженная на залоговый коэффициент. Залоговый коэффициент равен 0 (Ноль).

1.2. последующий залог право аренды земельного участка, срок аренды по 19.03.2022, площадью 32060 кв.м. Кадастровый номер 74:36:0000000:55033. Категория земель: Земли населённых пунктов Виды разрешенного использования: Многоквартирные дома в 5 этажей и выше; объекты социально-бытового обслуживания населения, не требующие устройства санитарных разрывов; объекты хранения автотранспорта, объекты инженерной инфраструктуры. Адрес: Челябинская область, г Челябинск.

Оценочная стоимость объекта недвижимости равна 83 620 000 (Восемьдесят три миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей, залоговая стоимость объекта недвижимости равна 83 620 000 (Восемьдесят три миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей.

Залоговая стоимость определяется как оценочная стоимость недвижимости, умноженная на залоговый коэффициент. Залоговый коэффициент равен 0 (Ноль).

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

- обязательства по погашению Кредитного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустоек;
- возмещение судебных и иных расходов Залогодержателя, связанных с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

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

- при увеличении лимита кредитной линии не более чем на 10 (Десять) процентов от лимита кредитной линии;
- при увеличении Базовой процентной ставки не более чем на 3 (Три) процентных пункта;
- при увеличении Специальной процентной ставки не более чем на 3 (Три) процентных пункта;
- при увеличении срока возврата кредита не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при сокращении срока возврата кредита не более чем на 12 (Двенадцать) месяцев;
- при увеличении размера каждого из комиссионных платежей не более чем в 2 (Два) раз(а);
- при увеличении размера каждой из неустоек не более чем в 2 (Два) раз(а);
- при установлении дополнительных комиссионных платежей, размер каждого из которых определяется в твердой денежной сумме и/или процентах от лимита кредитной линии, общим размером не более чем 10 (Десять) процентов от лимита кредитной линии в соответствии с условиями

Кредитного договора, действующими на дату заключения Договора;

– при установлении дополнительных комиссионных платежей, размер каждого из которых определяется в процентах годовых от лимита кредитной линии, общим размером не более чем 10 (Десять) процентов годовых;

– при установлении дополнительных неустоек, размер каждой из которых определяется в твердой денежной сумме и/или процентах от лимита кредитной линии, общим размером не более чем 10 (Десять) процентов от лимита кредитной линии в соответствии с условиями Кредитного договора, действующими на дату заключения Договора;

– при установлении дополнительных неустоек, размер каждой из которых определяется в процентах годовых от лимита кредитной линии, общим размером не более чем 10 (Десять) процентов годовых.

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

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

4. Кредитор имеет право:

4.1. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению производить увеличение размера Базовой и/или Специальной процентной ставки по Кредитному договору, в том числе, но не исключительно, в связи с принятием Банком России решений по увеличению ключевой ставки и/или ставки рефинансирования (учетной ставки), увеличение Фиксированной маржи, в том числе, но не исключительно, в связи с изменением общих экономических условий в Российской Федерации, в связи с изменением ситуации на финансовом рынке, в связи с изменением экономической конъюнктуры на рынке банковских услуг, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

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

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

На голосование ставится вопрос:

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

«против» нет,

«воздержались» нет.

Решение принято на указанных условиях.

Вопрос № 2. Слушали по второму вопросу Пахомова С.В.:

1) о предоставлении согласия участнику Общества – Букрееву А.С. на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 9,2167 % в уставном капитале Общества, принадлежащей Букрееву А.С., в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО Сбербанк (кредитор).

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» предоставить согласие на залог 9,2167 % долей в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «СК Легион», принадлежащих Букрееву А.С., в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее Кредитный договор), существенные условия, которого изложены в пункте 1 настоящего Протокола (1 вопрос Повестки дня).

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 166 821 602 (Сто шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать одна тысяча шестьсот два) рубля. Залоговая стоимость передаваемых в залог составляет 166 821 602 (Сто шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать одна тысяча шестьсот два) рубля.

Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования за счет доли в уставном капитале ООО

Специализированный застройщик «СК Легион», заложенной в соответствии с Договором залога в обеспечение обязательств по Кредитному договору.

В целях обращения взыскания на Предмет залога Залогодержатель имеет право заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки, в том числе, но не исключительно, с организатором торгов, комиссионером, независимым оценщиком, а также подписывать все необходимые документы, в том числе, но не исключительно, договоры, соглашения, акты приема-передачи, передаточные распоряжения и т.д.

На голосование ставится вопрос:

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

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

«против» нет,

«воздержались» нет.

Решение принято.

2) о предоставлении согласия участнику Общества – ООО «ГК Легион» на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 28,7875% в уставном капитале Общества, принадлежащей ООО «ГК Легион», в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО Сбербанк (кредитор).

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» предоставить согласие на залог 12,8828 % долей в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «СК Легион», принадлежащих ООО «ГК Легион», в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее Кредитный договор), существенные условия, которого изложены в пункте 1 настоящего Протокола (1 вопрос Повестки дня).

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 233 178 398 (Двести тридцать три миллиона сто семьдесят восемь тысяч триста девяносто восемь) рублей. Залоговая стоимость передаваемых в залог составляет 233 178 398 (Двести тридцать три миллиона сто семьдесят восемь тысяч триста девяносто восемь) рублей.

Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования за счет доли в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «СК Легион», заложенной в соответствии с Договором залога в обеспечение обязательств по Кредитному договору.

В целях обращения взыскания на Предмет залога Залогодержатель имеет право заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки, в том числе, но не исключительно, с организатором торгов, комиссионером, независимым оценщиком, а также подписывать все необходимые документы, в том числе, но не исключительно, договоры, соглашения, акты приема-передачи, передаточные распоряжения и т.д.

На голосование ставится вопрос:

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

ООО «ГК Легион» не принимал участие в голосовании по второму вопросу повестки дня данного собрания, поскольку является заинтересованным лицом.

«против» нет,

«воздержались» нет.

Решение принято.

3) о предоставлении согласия участнику Общества – ООО «Новый Дом» на передачу в залог (последующий залог) доли в размере 55,2486 % в уставном капитале Общества, принадлежащей ООО «Новый дом», в качестве обеспечения исполнения обязательств Общества (заемщик) перед ПАО Сбербанк (кредитор).

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» предоставить согласие на залог 55,2486 % долей в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «СК Легион», принадлежащих ООО «ГК Легион», в целях

обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» (далее Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее Кредитный договор), существенные условия, которого изложены в пункте 1 настоящего Протокола (1 вопрос Повестки дня).

Оценочная стоимость Предмета залога составляет 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей. Залоговая стоимость передаваемых в залог составляет 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования за счет доли в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «СК Легион», заложенной в соответствии с Договором залога в обеспечение обязательств по Кредитному договору.

В целях обращения взыскания на Предмет залога Залогодержатель имеет право заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки, в том числе, но не исключительно, с организатором торгов, комиссионером, независимым оценщиком, а также подписывать все необходимые документы, в том числе, но не исключительно, договоры, соглашения, акты приема-передачи, передаточные распоряжения и т.д.

На голосование ставится вопрос:

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

ООО «Новый дом» не принимал участие в голосовании по второму вопросу повестки дня данного собрания, поскольку является заинтересованным лицом.

«против» нет,

«воздержались» нет.

Решение принято.

Вопрос № 3. Слушали по третьему вопросу Пахомова С.В.: О внесении изменений в действующие сделки:

1) Об одобрении совершения крупной сделки, а именно: заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» дополнительного соглашения к Договору залога имущественных прав № 31834 от 29.08.2019, заключенного с ПАО Сбербанк в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61124 от 29.08.2019, на следующих условиях:

1. Условия дополнительного соглашения:

Внести изменения в Договор залога имущественных прав № 31834 от 29.08.2019:

1. Оценочная стоимость Предмета залога устанавливается Сторонами в сумме 1 850 539 870 (Один миллиард восемьсот пятьдесят миллионов пятьсот тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят) рублей. Залоговая стоимость имущественных прав менее 1 387 904 902,50 (Один миллиард триста восемьдесят семь миллионов девятьсот четыре тысячи девятьсот два) рубля 50 копеек.

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

2. Перечень недвижимого имущества, в объекте капитального строительства в строящемся доме определяется уполномоченным на подписание дополнительного соглашения к Договору залога имущественных прав № 31834 от 29.08.2019, лицом Общества по согласованию с кредитором без получения одобрения коллегиальных органов управления Общества.

2) Об одобрении совершения крупной сделки, а именно заключение ООО Специализированный застройщик «СК Легион» дополнительного соглашения к Договору залога имущественных прав № 32041 от 10.03.2020, заключенного с ПАО Сбербанк в целях обеспечения исполнения всех обязательств ООО Специализированный застройщик «СК Легион» по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 61159 от 10.03.2020, на следующих условиях:

Условия дополнительного соглашения:

Внести изменения в Договор залога имущественных прав № 32041 от 10.03.2020:

1. Оценочная стоимость Предмета залога устанавливается Сторонами в сумме 2 087 473 030 (Два миллиарда восемьдесят семь миллионов четыреста семьдесят три тысячи тридцать) рублей.

Залоговая стоимость имущественных прав менее 1 565 604 772 (Один миллиард пятьсот шестьдесят пять миллионов шестьсот четыре тысячи семьсот семьдесят два) рубля 50 копеек.

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

2. Перечень недвижимого имущества, в объекте капитального строительства в строящемся доме определяется уполномоченным на подписание дополнительного соглашения к Договору залога имущественных прав № № 32041 от 10.03.2020, лицом Общества по согласованию с кредитором без

получения одобрения коллегиальных органов управления Общества.

2.7. Дата составления и номер протокола общего собрания участников эмитента: **02.10.2020 г., №8**

**3. Подпись**

3.1. **Директор ООО**

**Специализированный застройщик «СК  
Легион»**

**С.В. Пахомов**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Дата «05» октября 20 20 г.

М.П.