ДОГОВОР МЕНЫ

Настоящий договор мены («**Договор**») заключен ___ _____ 202__ г. («**Дата Договора**») в городе Краснодар

МЕЖДУ:

(1) **Открытым акционерным обществом «Краснодарское предприятие промышленного железнодорожного транспорта»**, юридическим лицом, созданным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющим сокращенное наименование: ОАО «КРАСНОДАРПРОМЖЕЛДОРТРАНС», ОГРН: 1022301436629, ИНН: 2309003547, КПП: 230901001, находящимся по адресу (имеющее место нахождения): Краснодарский край, г. Краснодар, пер. Лунный, д. 15, («**Продавец**»), в лице генерального директора Каляпина Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, и

(2) **Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой»**, юридическим лицом, созданным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющим сокращенное наименование: ООО «СЗ НОВАСтрой», ОГРН: 1237700344540, ИНН: 9714010603, КПП: 771401001, находящимся по адресу (имеющее место нахождения): г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 37А, к. 4, помещ. 60 («**Покупатель**»), в лице управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент» в лице директора Черненко Марины Александровны, действующей на основании Устава Общества и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 27.02.2026г.,

(Продавец и Покупатель совместно именуются «Стороны», а по отдельности – «Сторона»),

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

A. Продавец является векселедержателем простого (беспроцентного) векселя № Б/Н от 16.12.2025 («**Вексель 2**»):

- векселедатель: ООО «НЕОФИНАНС» (ОГРН: 1182375097222) («**Векселедатель 2**»);
- сумма: 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек;
- срок оплаты: по предъявлении, но не ранее 30.08.2029;
- место платежа: 350063 Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, офис 124.

B. На момент заключения настоящего Договора обязательство по уплате Продавцу суммы по Векселю 2 обеспечено безотзывной банковской гарантии от 14.01.2026 года № IGR25/KDSB/0196, выдаваемой Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391) на следующих условиях («**Банковская гарантия 3**»):

1) размер обеспечения: 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей;

2) условие раскрытия: неоплата или неполная оплата Векселедателем 2 Векселя 2 (в случае неполной оплаты банковская гарантия раскрывается на сумму фактической задолженности).

C. Покупатель является векселедержателем простого (беспроцентного) векселя от ___.___.2026 («**Вексель 3**»):

- векселедатель: ООО «НЕОФИНАНС» (ОГРН: 1182375097222) («**Векселедатель 2**»);
- сумма: 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек;
- срок оплаты: по предъявлении, но не ранее 28.02.2030;
- место платежа: 350063 Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская д. 15, офис 124.

(Вексель 2 и Вексель 3 совместно именуются «**Векселя**», а по отдельности – «**Вексель**»).

D. Покупатель в момент передачи Продавцу по настоящему Договору Векселя 3 обязуется обеспечить обязательство Векселедателя 2 по уплате Продавцу суммы Векселя 3 путем предоставления безотзывной банковской гарантии, выдаваемой Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391) на следующих условиях («**Банковская гарантия 5**»):

1) размер обеспечения: 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей;

2) срок Банковской гарантии 5: до 31.03.2030 г.;

3) условие раскрытия: неоплата или неполная оплата Векселедателем 2 Векселя 3 (в случае неполной оплаты банковская гарантия раскрывается на сумму фактической задолженности). При этом Стороны пришли к согласию, что предусматриваемый условиями раскрытия перечень документов, которые должны быть приложены к требованию платежа по гарантии не должен предусматривать документы, не указанные в Банковской гарантии от 14.01.2026 года № IGR25/KDSB/0196, выдаваемой Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391), в обеспечение обязательств по уплате простого (беспроцентного) Векселя 2.

4) условия Банковской гарантии 5 не должны быть хуже или обременительнее для Продавца, то есть содержать дополнительные ограничения и/или обстоятельства, при которых должна быть выплачена сумма гарантии и/или условия об уменьшении суммы гарантии при наступлении определенного срока или определенного события и/или право гаранта предъявлять бенефициару к зачету какие-либо требования и/или право гаранта изменять гарантию и/или срок оплаты по предъявленному бенефициаром требованию и т.п. по сравнению с условиями Банковской гарантии от 14.01.2026 года № IGR25/KDSB/0196, выдаваемой Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391), в обеспечение обязательств по уплате простого (беспроцентного) Векселя 2.

ДОГОВОРИЛИСЬ О СЛЕДУЮЩЕМ:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В срок не позднее 31.01.2027 года (включительно) Покупатель передает Продавцу, а Продавец принимает Вексель 3 одновременно с Банковской гарантией 5.

О передаче Векселя 3 и Банковской гарантии 5 Стороны составляют акт приема-передачи в свободной форме, и Покупатель совершает на Векселе 3 передаточную надпись (индоссамент) в пользу Продавца.

1.2. В момент получения Векселя 3 и Банковской гарантией 5 Продавец передает Покупателю Вексель 2 одновременно с Банковской гарантией 3 и отказом Продавца по Банковской гарантии 3 («**Отказ**»), составленным по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Обязательство Продавца передать Вексель 2 с Банковской гарантией 3 и Отказом Покупателю обусловлено (в силу статьи 327.1 Гражданского кодекса РФ) получением Продавцом Векселя 3 с передаточной надписью (индоссаментом) в пользу Продавца и вступившей в силу Банковской гарантии 5, полностью соответствующих требованиям пунктов «C» и «D» настоящего Договора соответственно. Указанное условие применяется также при исполнении предусмотренных договором купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 обязательств по передаче Векселя 2 и отказу от прав по Банковской гарантии 3.

О передаче Векселя 2 с Банковской гарантией 3 и Отказом Стороны составляют акт приема-передачи в свободной форме, и Продавец совершает на Векселе 2 передаточную надпись (индоссамент) в пользу Покупателя с оговоркой «без оборота на меня».

1.3. Стороны согласовали, что в результате мены ни одна из Сторон не должна уплачивать другой какое-либо вознаграждение или компенсацию. Векселя признаются равноценными.

1.4. Стороны подтверждают, что Векселя не обременены правами третьих лиц.

1.5. Претензий к форме и содержанию векселей Стороны не имеют.

2. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

2.1. На информацию, касающуюся условий Договора, а также полученную друг от друга в связи с заключением и исполнением Договора распространяется режим защиты конфиденциальной информации.

3. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

3.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут решаться путем переговоров.

3.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры решаются в судебном порядке, установленным действующим законодательством РФ.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств по Договору, она обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. Стороны пришли к согласию, что не исполнение (ненадлежащее исполнения) Покупателем установленного настоящим Договором обязательства по передаче Векселя 3 и Банковской гарантии 5, в том числе в части условий данной гарантии, сроков ее предоставления и т.д., признается отменительным условием, при наступлении которого настоящий Договор подлежит автоматическому расторжению с прекращением взаимных прав и обязанностей по нему (п.2 ст.157 Гражданского кодекса РФ).

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Стороны заключают Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для них кабальной сделкой.

5.2. Стороны получили все разрешения, а также корпоративные и иные согласия (одобрения) на заключение Договора.

5.3. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме.

5.4. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

5.5. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 - форма отказа ОАО «КРАСНОДАРПРОМЖЕЛДОРТРАНС» от банковской гарантии от 14.01.2026 года № IGR25/KDSB/0196, выданной Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

ОАО «КРАСНОДАРПРОМЖЕЛДОРТРАНС»

_____

Генеральный директор Каляпин В.И.

ООО «СЗ НОВАСтрой»

_____

Директор Управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент»
Черненко М.А.

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

Приложение № 1
к Договору мены от ____.____.202_

ФОРМА

Кому: *Банк ВТБ (ПАО)*

350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, д. 28,

от Открытого акционерного общества «Краснодарское предприятие промышленного железнодорожного транспорта»

Краснодарский край, г. Краснодар, пер. Лунный, д. 15

Исх. № _____

от «___» _____ 202___ г.

Открытое акционерное общество «Краснодарское предприятие промышленного железнодорожного транспорта» в лице генерального директора Каляпина Владимира Ивановича (далее - Бенефициар), являясь Бенефициаром по банковской гарантии от 14.01.2026 года № IGR25/KDSB/0196 (далее - Гарантия) на сумму 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей сроком действия по 30.09.2029 г. включительно, выданной Банком ВТБ (ПАО) (Гарант) в обеспечение надлежащего исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «НЕОФИНАНС» по выплате суммы простого векселя №Б/Н от «16» декабря 2025г., указанного в пункте 1 Гарантии, заявляет, что отказывается от своих прав по Гарантии в полном объеме. Оригинал Гарантии Бенефициар возвращает Гаранту.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 ст. 378 Гражданского кодекса РФ обязательство Гаранта перед Бенефициаром по Гарантии прекращается.

Приложение:
- оригинал банковской гарантии от 14.01.2026 года № IGR25/KDSB/0196, выданной Банком ВТБ (ПАО);
- заверенная копия протокола № ___ от ___ о назначении генерального директора;
- заверенная копия выписки из ЕГРЮЛ по состоянию на ____.

_____ _____ Каляпин Владимир Иванович
Генеральный директор *подпись*

М.П.

ФОРМА ОТКАЗА СТОРОНАМИ СОГЛАСОВАНА.
ПОДПИСИ СТОРОН:
ОАО «КРАСНОДАРПРОМЖЕЛДОРТРАНС»

_____

Генеральный директор Каляпин В.И.

ООО «СЗ НОВАСтрой»

_____

Директор Управляющей организации ООО «Смарт Девелопмент»
Черненко М.А.