ПРОЕКТЫ РЕШЕНИЙ
по вопросам повестки дня заочного голосования внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Краснодарпромжелдортранс», дата окончания приема бюллетеней для голосования: 02.12.2026.

Вопрос №1. Об одобрении совершённой Обществом крупной сделки – дополнительного соглашения от 19.06.2025 года к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу № 1: Одобрить совершенную Обществом крупную сделку - дополнительное соглашение от 19.06.2025 года к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года между Обществом (в качестве Участника / «Краснодарпромжелдортранс») и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 (в качестве застройщика) на следующих существенных условиях:

Застройщик и Участник совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона» пришли к соглашению внести дополнения в предварительный договор участия в долевом строительстве от 18.04.2025 (далее – Договор) о нижеследующем:

Дополнить пункт 3.2. Договора следующим абзацем:

«Застройщик» в течение 2 (двух) месяцев с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения об уточнении сроков РНС обязуется:

(а) обеспечить внесение изменений в независимую гарантия № 1675/79-Г/25 от 09.06.2025 (со всеми изменениями и дополнениями), выданную Публичным акционерным обществом «Совкомбанк» (далее – «Гарантия») в части пролонгации срока действия Гарантии таким образом, чтобы срок окончания действия Гарантии составлял 60 (шестьдесят) календарных дней от даты РНС, указанной в дополнительном соглашении об уточнении сроков РНС. В случае невозможности внесения изменений в Гарантию по причинам, независящим от Застройщика, Застройщик обязуется предоставить новую независимую гарантию, выданную одним из банков из ТОП10 по надежности (https://bankiros.ru/bank/rating) на условиях, указанных в данном пункте;

(б) передать Участнику оригинал скорректированной Гарантии (в соответствии с условиями выше).

Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №2. Об одобрении совершённой Обществом крупной сделки – дополнительного соглашения от 19.06.2025 года к договору купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу №2: Одобрить совершённую Обществом крупную сделку – дополнительное соглашение от 19.06.2025 года к договору купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года, между Обществом (в качестве продавца) и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 (в качестве покупателя), на следующих основных условиях:

Продавец и Покупатель совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона» пришли к соглашению внести изменения в договор купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. изложить первый абзац пункта 3.4 Договора в следующей редакции:

«Покупатель обязуется обеспечить обязательство Векселедателя по уплате Продавцу суммы Векселя путем предоставления банковской гарантии, выданной одним из банком из ТОП10 по надежности (https://bankiros.ru/bank/rating) («Банковская гарантия 1») не позднее 07.07.2025 г.»

2. изложить пункт 7.2 Договора в следующей редакции:

«7.2. Если договор участия в долевом строительстве не будет заключен на условиях ПДДУ (как по вине Покупателя, так и по любым другим причинам, за исключением вины Продавца), то

Покупатель обязуется в течение 5(пять) Рабочих дней с даты, когда договора долевого участия должен быть заключен, выплатить Продавцу денежные средства в размере:

- 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей – в случае, если договор долевого участия не будет заключен;

- сумму, составляющую разницу между стоимостью договора участия в долевом строительстве на приобретение 1540 м^2 в Продаваемой площади и установленной настоящим Договором стоимостью 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей – в случае, если договор участия в долевом строительстве будет заключен.

Данное условие согласовано сторонами на основании положений ст. 406.1 «Возмещение потерь, возникших в случае наступления определенных в договоре обстоятельств» Гражданского кодекса РФ.

При неисполнении Покупателем обязательств по выплате Продавцу имущественных потерь в соответствии с настоящим пунктом, Продавец обязуется на следующий Рабочий день направить Покупателю досудебную претензию об уплате денежных средств в порядке, установленном разделом 6. Срок ответа Покупателя на данную претензию составляет 2 (два) Рабочих дня с момента ее получения.

3. изложить первый абзац пункта 7.3 Договора в следующей редакции:

«В целях обеспечения обязательств Покупателя по выплате суммы имущественных потерь в размере 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей вследствие незаключения договора участия в долевом строительстве на условиях ПДДУ, Покупатель обязуется не позднее 07.07.2025 г. предоставить Продавцу банковскую гарантию, выданную одним из банком из ТОП10 по надежности (https://bankiros.ru/bank/rating) («Банковская гарантия 2»).».

Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №3. Об одобрении совершённой Обществом крупной сделки – дополнительного соглашения от 16.01.2026 года к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу №3: Одобрить совершенную Обществом крупную сделку - дополнительное соглашение от 16.01.2026 года к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года (в редакции дополнительных соглашений от 19.06.2025 и 16.12.2025) между Обществом (в качестве участника / «Краснодарпромжелдортранс») и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 (в качестве застройщика) на следующих существенных условиях:

Застройщик и Участник совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона» пришли к соглашению внести изменения в предварительный договор участия в долевом строительстве от 18.04.2025 (в редакции дополнительных соглашений от 19.06.2025 и 16.12.2025) (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.2 Договора в новой редакции:

«3.2. Основной договор подлежит заключению Сторонами после выполнения Сторонами следующих условий:

- Застройщик является собственником Участков и объектов капитального строительства, расположенных на Участках (в отношении Участка 23:43:0000000:1964 - арендатором);
- Застройщиком получено Разрешение на строительство первой Очереди застройки;
- Застройщиком размещена проектная декларация и иные документы, необходимость опубликования (размещения) которых предусмотрена Законом о Долевом Участии на сайте единой информационной системы жилищного строительства (https://наш.дом.рф/).
- Сторонами подписано Дополнительное соглашение с уточнением конкретного перечня Объектов долевого строительства по первой Очереди застройки;
- Участником предоставлен в электронном виде пакет документов в объеме, достаточном для электронной государственной регистрации Основного договора по первой Очереди застройки.

Застройщик обязуется обеспечить заключение с Участником Основного договора не позднее 1 (одного) месяца с даты получения Разрешения на строительство первой Очереди

застройки (далее - «Срок заключения Основного договора»).

Разрешение на строительство оформляется после разработки и утверждения градостроительной документации (ППТ).

Срок получения Разрешения на строительство (РНС) в рамках реализации КРТ:

- при условии утверждения ППТ до 31.02.2026 - РНС будет получено до 30.06.2026;
- при условии утверждения ППТ до 31.05.2026 - РНС будет получено до 31.08.2026;
- при условии утверждения ППТ до 30.06.2026 - РНС будет получено до 30.09.2026;
- при условии утверждения ППТ до 31.07.2026 - РНС будет получено до 31.10.2026;
- при условии утверждения ППТ до 31.08.2026 - РНС будет получено до 31.12.2026.

Стороны обязуются в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты оформления и размещения ППТ в доступных источниках информации подписать Дополнительное соглашение об уточнении сроков РНС.

Стороны пришли к согласию, что в любом случае Основной договор должен быть заключен не позднее 30.01.2027.

Застройщик обязуется не позднее 31.01.2026 обеспечить предоставление банковской гарантии Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391), обеспечивающей обязательство Застройщика по выплате суммы имущественных потерь в размере 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей вследствие незаключения Основного договора на условиях Договора (в соответствии с договором купли-продажи недвижимости, заключенным Сторонами 02.06.2025) (далее - **«Гарантия»)** взамен независимой гарантии № 1675/79-Г/25 от 09.06.2025 (со всеми изменениями и дополнениями), выданной Публичным акционерным обществом «Совкомбанк».

Не позднее 17.04.2026 Застройщик обязуется продлить срок действия Гарантии до 01.03.2027.»;

Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №4. Об одобрении совершённой Обществом крупной сделки – дополнительного соглашения от 16.01.2026 года к договору купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу №4: Одобрить совершённую Обществом крупную сделку – дополнительное соглашение от 16.01.2026 года к договору купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года между Обществом (в качестве продавца) и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 (в качестве покупателя), на следующих существенных условиях:

Продавец и Покупатель совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона» пришли к соглашению внести изменения, дополнения в договор купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.6 Договора в следующей редакции:

«3.6 Покупатель обязуется обеспечить обязательство Векселедателя 2 по уплате Продавцу суммы Векселя 2 путем предоставления Банковской гарантии 3 не позднее 31.01.2026.

Стороны согласовали, что Продавец ежеквартально компенсирует Покупателю 50% (пятьдесят процентов) расходов на получение Банковской гарантии 3 (или возмещение затрат за Банковскую гарантию 3 Векселедателю 2) в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения Продавцом соответствующего уведомления и документов, подтверждающих стоимость Банковской гарантии 3 и несение Покупателем данных расходов.».

2. Изложить пункт 7.3 Договора в следующей редакции:

«7.3 В целях обеспечения обязательств Покупателя по выплате суммы имущественных потерь в размере 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей вследствие незаключения договора участия в долевом строительстве на условиях ПДДУ, Покупатель обязуется не позднее 31.01.2026 предоставить Продавцу Банковскую гарантию 4.

Не позднее 17.04.2026 Покупатель обязуется продлить срок действия Банковской гарантии 4 до 01.03.2027.

Обязательство Покупателя по предоставлению Банковской гарантии 2 прекращается с даты предоставления Покупателем Продавцу Банковской гарантии 4.».

Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №5. Об одобрении совершённой Обществом крупной сделки – дополнительного соглашения от 16.01.2026 к договору мены от 16.12.2025 года между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу №5: Одобрить совершённую Обществом крупную сделку – дополнительное соглашение от 16.01.2026 к договору мены от 16.12.2025 года, между Обществом (в качестве продавца) и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 (в качестве покупателя), на следующих существенных условиях:

Продавец и Покупатель совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона» пришли к соглашению внести изменения в договор мены от 16.12.2025 года (далее – Договор) о нижеследующем:

Изложить абзац 1 пункта С преамбулы Договора в следующей редакции:

«С. Покупатель не позднее 31.01.2026 обязуется обеспечить обязательство Векселедателя 2 по уплате Продавцу суммы Векселя 2 путем предоставления безотзывной банковской гарантии, выдаваемой Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391) на следующих условиях **(«Банковская гарантия 3»):»;**

Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №6. О предоставлении согласия на совершение Обществом крупной сделки – дополнительное соглашение к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу №6: Предоставить согласие на совершение Обществом крупную сделку - дополнительное соглашение к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года между Обществом (в качестве участника / «Краснодарпромжелдортранс») и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 (в качестве застройщика) на следующих существенных условиях:

Застройщик и Участник заключили настоящее дополнительное соглашение к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 (в редакции дополнительных соглашений от 19.06.2025, 16.12.2025 и 16.01.2026) («Договор») («Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

1. «В пункте 3.2 Договора абзац 7

   «Застройщик обязуется обеспечить заключение с Участником Основного договора не позднее 1 (одного) месяца с даты получения Разращения на строительство первой Очереди застройки (далее – «Срок заключения Основного договора»).»

заменить на абзац 7 в следующей редакции:

«Застройщик обязуется обеспечить подписание с Участником Основного договора не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Участнику Векселя 3 и вступившей в силу Банковской гарантии 5 со сроком по 31.03.2030 включительно. (далее – «Срок заключения Основного договора»). Застройщик обязан своевременно подать документы на регистрацию с учетом указанного предельного срока. Термины «Вексель 3» и «Банковская гарантия 5» и сроки их предоставления указаны в договоре купли-продажи недвижимости, заключенном Сторонами 02.06.2025, с учётом дополнительных соглашений к нему».

1.1. Изложить пункт 2.5 Договора в следующей редакции:

«2.5. Расчеты по цене Объектов долевого строительства, указанной в пункте 2.4 Договора, производятся в дату получения Застройщиком РНВ по первой Очереди застройки в порядке, предусмотренном пунктом 1 соглашения о взаиморасчетах от 16.12.2025 с учетом дополнительных соглашений к нему. Прочие условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его подписания.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №7. О предоставлении полномочий генеральному директору Общества Каляпину В.И. на подписание дополнительного соглашения к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года, одобренного настоящим решением.

Проект решения по вопросу №7: Уполномочить генерального директора Общества Каляпина В.И. на подписание дополнительного соглашения к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года, одобренного настоящим решением, а также предоставить генеральному директору право подписи иных необходимых документов в рамках реализации одобренных сделок.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №8. О предоставлении согласия на совершение Обществом крупной сделки – дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу №8: Предоставить согласие на совершение Обществом крупную сделку – дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года, между Обществом (в качестве продавца) и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 (в качестве покупателя), на следующих основных условиях:

Продавец и Покупатель совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили настоящее дополнительное соглашение («Дополнительное соглашение») к договору купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 («Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о следующем:
   - Покупатель передаст Продавцу Банковскую гарантию 5 (как этот термин определен ниже) взамен Банковской гарантии 3 (безотзывной банковской гарантии от 14.01.2026 года № IGR25/KDSB/0196, выдаваемой Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391)) и отказа Продавца от прав по Банковской гарантии 3;
   - Продавец передаст Покупателю Вексель 2 в обмен на Вексель 3 (как этот термин определен ниже), предоставляемый Покупателем, при условии одновременного получения Продавцом Векселя 3 с индоссаментом в его пользу и вступившей в силу Банковской гарантии 5, соответствующих условиям Договора. Это условие применяется также к отказу Продавца от прав по Банковской гарантии 3.
2. Дополнить пункт 1.1 Договора следующими терминами:
   «**Банковская гарантия 5**» означает банковскую гарантию, выдаваемую Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391) и обеспечивающую обязательство Векселедателя 2 по уплате Продавцу суммы Векселя 3:
   1) размер обеспечения: 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей;
   2) условие раскрытия: неоплата или неполная оплата Векселедателем 2 Векселя 3 (в случае неполной оплаты Банковская гарантия 5 раскрывается на сумму фактической задолженности);
   3) срок Банковской гарантии 5: по 31.03.2030 включительно;
   4) остальные условия Банковской гарантии 5 соответствуют условиям банковской гарантии № IGR25/KDSB/0196 от 14.01.2026 с заменой реквизитов обеспечиваемого векселя и срока действия гарантии.

«**Вексель 3**» означает простой вексель (беспроцентный), выданный Векселедателем 2 [*дата составления Векселя 3, будет определена при подписании*] на сумму 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей с датой погашения по предъявлении, но не ранее 28.02.2030.»

3. Изложить пункт 3.4 Договора в следующей редакции:
   «3.4 Продавец обязуется компенсировать Покупателю 50% (пятьдесят процентов) расходов на получение Банковской гарантии 3 за период с 14.04.2026 по 13.01.2027 в размере не более 652397,26 руб. (шестьсот пятьдесят две тысячи триста девяносто семь рублей двадцать шесть копеек), за период с 14.01.2027 по 31.01.2027 в размере 50% (пятьдесят процентов) расходов на получение Банковской гарантии 3, рассчитанных на основании документов, подтверждающих стоимость Банковской гарантии 3 и несение Покупателем данных расходов, путем перечисления денежных средств на Банковский счет Покупателя в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения Продавцом соответствующего уведомления и документов, подтверждающих стоимость Банковской гарантии 3 и несение Покупателем данных расходов. Обязательство считается исполненным в момент поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Покупателя.
   Обязательство Покупателя по предоставлению Банковской гарантии 3 прекращается с даты получения Продавцом Векселя 3 и вступившей в силу Банковской гарантии 5, соответствующих условиям Договора.».
4. Изложить пункт 3.5 в следующей редакции:
   «3.5 Стороны обязуются не позднее 15.12.2026 включительно заключить договор мены векселей, в соответствии с которым в срок не позднее 31.01.2027 года (включительно) Продавец обязуется передать Покупателю Вексель 2 в обмен на Вексель 3, предоставляемый Покупателем, при условии передачи Покупателем в адрес Продавца Банковской гарантии 5».
5. Изложить пункт 3.6 Договора в следующей редакции:
   «3.6 Покупатель обязуется обеспечить обязательство Векселедателя 2 по уплате Продавцу суммы Векселя 3 путем предоставления Банковской гарантии 5 не позднее 31.12.2026.
   Стороны согласовали, что Продавец ежеквартально компенсирует Покупателю 50% (пятьдесят процентов) расходов на получение Банковской гарантии 5 (или возмещение затрат за Банковскую гарантию 5 Векселедателю 2) в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты получения Продавцом соответствующего уведомления и документов, подтверждающих стоимость Банковской гарантии 5 и несение Покупателем данных расходов.».
6. Дополнить Договор пунктом 3.8 в следующей редакции:
   «3.8. Продавец обязуется в день получения Векселя 3 и вступившей в силу Банковской гарантии 5, соответствующих условиям Договора, предоставить Покупателю и/или в Банк ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391) (по требованию Покупателя):
   - оригиналы Банковской гарантии 3;
   - оригинал заявления (письмо) Продавца об отказе от своих прав по Банковской гарантии 3 (с указанием всех реквизитов банковских гарантий: номер, дата, сумма);
   - оригинал доверенности на подписание заявления (письма) Продавца об отказе Продавца от своих прав по Банковской гарантии 3 (если заявление будет подписано представителем по доверенности; такая доверенность должна содержать право подписания отказов от прав по банковским (независимым) гарантиям),

   а также совершить иные необходимые действия для прекращения обязательств Банк ВТБ (ПАО) перед Продавцом по Банковской гарантии 3.».

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №9. О предоставлении полномочий генеральному директору Общества Каляпину В.И. на подписание дополнительного соглашения к договору купли-продажи недвижимости от 02.06.2025 года, одобренного настоящим решением.

Проект решения по вопросу №9: Уполномочить генерального директора Общества Каляпина В.И. на подписание дополнительного соглашения к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 года, одобренного настоящим решением, а также предоставить генеральному директору право подписи иных необходимых документов в рамках реализации одобренных сделок.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №10. О предоставлении согласия на совершение Обществом крупной сделки – договор мены векселей между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу №10:

Предоставить согласие на совершение Обществом крупной сделки — договора мены векселей между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 на следующих основных условиях:

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**»):
   - - размер обеспечения: 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей;
   - - 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 [*дата составления Векселя 3, будет определена при подписании*].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.

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.

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).

Передача принадлежащего Обществу векселя допускается только при получении взамен предусмотренного договором мены векселя и наличии вступившей в силу банковской гарантии, обеспечивающей его оплату в полном размере, со сроком действия, позволяющим предъявить требование банку после наступления срока платежа по получаемому векселю.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №11. О предоставлении полномочий генеральному директору Общества Каляпину В.И. на подписание договора мены векселей, одобренного настоящим решением.

Проект решения по вопросу №11: Уполномочить генерального директора Общества Каляпина В.И. на подписание договора мены векселей, одобренного настоящим решением.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №12. О предоставлении согласия на совершение Обществом крупной сделки – договора участия в долевом строительстве между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» (после внесения необходимых изменений в банковскую гарантию от 14.01.2026 №IGR25/KDSB/0196 либо получения взамен нее новой банковской гарантии на аналогичных условиях, обеспечивающей оплату векселя, получаемого Обществом по договору мены, в полном размере на согласованный срок).

Проект решения по вопросу №12: Предоставить согласие на совершение Обществом крупной сделки – договора участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ») между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 на условиях, указанных в Приложении № 1 к решению, с общей ценой не более 150 000 000 (ста пятидесяти миллионов) рублей (после внесения необходимых изменений в банковскую гарантию от 14.01.2026 №IGR25/KDSB/0196 либо получения взамен нее новой банковской гарантии на аналогичных условиях, обеспечивающей оплату векселя, получаемого Обществом по договору мены, в полном размере на согласованный срок).

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №13. О предоставлении полномочий генеральному директору Общества Каляпину В.И. на подписание договора участия в долевом строительстве, одобренного настоящим решением.

Проект решения по вопросу №13: Уполномочить генерального директора Общества Каляпина В.И. на подписание договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, одобренного настоящим решением, а также предоставить генеральному директору право подписи иных необходимых документов в рамках реализации одобренных сделок.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №14. О предоставлении согласия на совершение Обществом крупной сделки – дополнительного соглашения к соглашению о взаиморасчётах от 16.12.2025 года между Обществом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой».

Проект решения по вопросу №14: Предоставить согласие на совершение Обществом крупной сделки, заключение дополнительного соглашения к соглашению о взаиморасчетах от 16.12.2025 года между Обществом (в качестве продавца) и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВАСтрой» ИНН 9714010603 (в качестве покупателя), на следующих существенных условиях:

Продавец и Покупатель совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона» пришли к соглашению внести изменения в договор мены от 16.12.2025 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункт «В» Соглашения в следующей редакции:

«Стороны планируют заключить договор мены векселей, в соответствии с которым Продавцу будет передан простой вексель (беспроцентный), выданный ООО «НЕОФИНАНС» (ИНН: 2309169373, ОГРН: 1182375097222) от [*дата составления Векселя 3, будет определена при подписании*] на сумму 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей с датой погашения по предъявлении, но не ранее 28.02.2030, поименованный в ДКП и ПДДУ как «Вексель 3» (далее по тексту - «Вексель»).».

1.1. Изложить пункт 1 Соглашения в следующей редакции:

«1. Обязательство Продавца по оплате Основного договора на приобретение 1540 м² Продаваемой площади по цене 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей прекращается передачей Покупателю Векселя в качестве отступного в дату получения РНВ на Объекты первой Очереди застройки. Покупатель обязан принять Вексель по номиналу независимо от наступления срока платежа по нему; отдельное соглашение об отступном не требуется.

Вексель передается по акту с индоссаментом «без оборота на меня». Передача Векселя в качестве отступного прекращает обязательство Продавца по оплате Основного договора в размере стоимости Векселя, определенной настоящим пунктом, независимо от последующей оплаты

Векселя Векселедателем 2.

При получении Продавцом денежных средств по Векселю или Банковской гарантии 5 платежи в счет цены Основного договора производятся денежными средствами.

Термины Продаваемая площадь, РНВ, Объекты, Очередь застройки, Векселедатель 2 и Банковская гарантия 5 имеют значения, присвоенные им в ДКП».

2. Дополнить пункт 2 Соглашения абзацем следующего содержания:

«Продавец обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации в Росреестре Основного договора, соответствующего условиям ПДДУ с учетом дополнительных соглашений к нему предоставить Покупателю:

- отказ Продавца от своих прав по банковской гарантии № IGR25/KDSB/0193 от 14.01.2026, выданной Банк ВТБ (публичное акционерное общество) и обеспечивающей обязательство Покупателя по выплате суммы имущественных потерь в размере 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей вследствие незаключения договора участия в долевом строительстве на условиях предварительного договора участия в долевом строительстве, заключенного Сторонами 18.04.2025, поименованный в ДКП и ПДДУ как «Банковская гарантия 4». («**Банковская гарантия**»). Отказ от Банковской гарантии оформляется по форме, указанной в приложении № 1;
- оригинал Банковской гарантии и изменения № 1 к Банковской гарантии».

а также совершить иные необходимые действия для прекращения обязательств Банк ВТБ (публичное акционерное общество) перед Продавцом по Банковской гарантии.

Термин Основной договор имеет значение, присвоенное ему в ПДДУ.

Приложение № 1: форма отказа ОАО «КРАСНОДАРПРОМЖЕЛДОРТРАНС» от банковской гарантии № IGR25/KDSB/0193 от 14.01.2026, выданной Банк ВТБ (публичное акционерное общество)».

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №15. О предоставлении полномочий генеральному директору Общества Каляпину В.И. на подписание дополнительного соглашения к соглашению о взаиморасчётах от 16.12.2025 года, одобренного настоящим решением.

Проект решения по вопросу №15: Уполномочить генерального директора Общества Каляпина В.И. на подписание дополнительного соглашения к соглашению о взаиморасчетах от 16.12.2025, одобренного настоящим решением, а также предоставить генеральному директору право подписи иных необходимых документов в рамках реализации одобренных сделок.

Размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов (совокупной стоимости активов), определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, составляет более 10%, но не более 50% от стоимости активов.

Вопрос №16. Об одобрении совершенных сделок и о даче согласия на совершение планируемых сделок на условиях подписанных дополнительных соглашений и представленных проектов.

Проект решения по вопросу №16: Одобрить совершенные сделки и дать согласие на совершение планируемых сделок, указанных в вопросах № 1–15 повестки дня, в отношении которых настоящим общим собранием приняты положительные решения, исключительно на условиях соответствующих решений и подписанных дополнительных соглашений и представленных проектов.

Вопрос №17. О предоставлении генеральному директору Общества Каляпину Владимиру Ивановичу полномочий на подписание согласованных дополнительных соглашений и договора участия в долевом строительстве на утвержденных собранием условиях.

Проект решения по вопросу №17: Уполномочить генерального директора Общества Каляпина Владимира Ивановича на подписание согласованных дополнительных соглашений и договора участия в долевом строительстве на утвержденных собранием условиях.

Совет директоров ОАО «Краснодарпромжелдортранс».