ООО «СЗ НОВАСТРОЙ»

– и –

ОАО «КРАСНОДАРПРОМЖЕЛДОРТРАНС»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Настоящее дополнительное соглашение к предварительному договору участия в долевом строительстве от 18.04.2025 (в редакции дополнительного соглашения от 19.06.2025) («**Договор**») заключено 16 декабря 2025 г. в городе Краснодар («**Дополнительное соглашение**»)

МЕЖДУ:

(1) **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 («**Застройщик**»), в лице представителя Шуверовой Ксении Алексеевны, действующей на основании доверенности от 16.12.2025, удостоверенной Крупновой Ирмой Демуровной, нотариусом города Москвы, № в реестре: 77/1737-н/77-2025-4-1294, и

(2) **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, («**Участник**» /«**Краснодарпромжелдортранс**»), в лице генерального директора Стецишина Михаила Ивановича, действующего на основании устава, с другой стороны,

(Застройщик и Участник совместно именуются «Стороны», а по отдельности – «Сторона»).

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»).

Прогнозные (ориентировочные) сроки получения Разрешения на строительство в рамках реализации КРТ не позднее 2 квартала 2026 года;

Сроки по оформлению Разрешения на строительство каждой очереди будут определены после разработки градостроительной документации и оформления ППТ.

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.

Застройщик обязуется:

(а) не позднее 26.12.2025 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»;

(б) в течение 2 (двух) месяцев с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения об уточнении сроков РНС:

- внести изменения в Гарантию 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; и
- передать Участнику оригинал скорректированной Гарантии (в соответствии с условиями выше).».

2. Изложить пункт 6.4. Договора в следующей редакции:

«6.4. Договор подлежит автоматическому прекращению в силу статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации, если Участник не исполнит обязательство по:

- компенсации Застройщику 50% (пятьдесят) процентов расходов на получение банковской гарантии, обеспечивающей обязательство ООО «НЕОФИНАНС» (ИНН: 2309169373, ОГРН: 1182375097222) по оплате Участнику суммы простого векселя в размере 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей в соответствии с условиями договора купли-продажи недвижимости от 02.06.2025, заключенного между Застройщиком и Участником; и/или
- передаче Застройщику векселя № 0001 от 30.05.2025 (векселедатель: ООО «Смарт Девелопмент» (ОГРН: 1212300035089), сумма: 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей, срок оплаты: по предъявлении, но не ранее 30.08.2029) в соответствии с условиями договора мены от 16.12.2025, заключенного между Застройщиком и Участником, при условии предоставления Застройщиком банковской гарантии, выдаваемой Банк ВТБ (ПАО) (ОГРН: 1027739609391), по уплате Участнику суммы векселя от (векселедатель: ООО «НЕОФИНАНС» (ОГРН: 1182375097222, «**Векселедатель 2**»), сумма: 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей, срок оплаты: по предъявлении, но не ранее 30.08.2029, «**Вексель 2**») на следующих условиях:

  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). 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 №1680/79-Г/25 от 09.06.2025 г., выданной ПАО «Совкомбанк» в обеспечение обязательств по уплате простого Векселя №0001 от 30.05.2025 г.;

3) срок банковской гарантии: до 30.09.2029 г.

4) условия Банковской гарантии, выдаваемой Банк ВТБ (ПАО) не должны быть хуже или обременительнее для Продавца по сравнению с условиями Банковской гарантии №1680/79-Г/25 от 09.06.2025 г., выданной ПАО «Совкомбанк» в обеспечение обязательств по уплате простого Векселя №0001 от 30.05.2025 г., то есть не могут содержать:

- дополнительные ограничения и/или обстоятельства, при которых должна быть выплачена сумма гарантии;

- условия об уменьшении суммы гарантии при наступлении определенного срока или определенного события;

- право гаранта предъявлять бенефициару к зачету какие-либо требования;

- право гаранта изменять гарантию;

- иной срок оплаты по предъявленному бенефициаром требованию;

и т.п.

».

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

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

5. Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

ОАО «КРАСНОДАРПРОМЖЕЛДОРТРАНС»

Подпись _____

генеральный директор Стешишин М.И.

ООО «СЗ НОВАСтрой»

Подпись _____

представитель по доверенности Шуверова К.А.

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на 4 (четыре) листах



