



## План приобретения права на проект развития территории 27,27 га в Автозаводском районе г. Нижний Новгород

Приобретение права владения юридическим лицом обладающим правами на  
проект - ООО «РАО Инвест»

Заинтересованным лицам

# Оглавление

<b>I. Пояснительная записка .....</b>	<b>2</b>
Основная юридическая структурная схема правообладания согласно ЕГРЮЛ на 2018г.	2
Основные понятия Сторон сделки и цели предоставления настоящего плана	3
Заявление о целях Продавца	3
Факторы успеха	3
<b>II. Описание бизнеса на основе Проекта .....</b>	<b>3</b>
Форма собственности/юридическое лицо Проекта	4
Расположение Проекта	5
Основные организационные мероприятия по сделке и ориентировочные сроки	5
Стоимость права на Проект и ценообразование	5
<b>III. Мероприятия Сторон после осуществления сделки и законодательная основа сделки.....</b>	<b>6</b>
Основные функции Покупателя	7
Основные функции Продавца	7
Законодательная основа сделки	7
Прочая дополнительная информация для осуществления регистрационных действий со стороны Покупателя	9

## Пояснительная записка

ООО «РАО Инвест» владеет правом на развитие территории 27,27 га в Автозаводском районе г.Нижний Новгород в границах улиц Коломенская – Лескова – Янки Купалы – Южное шоссе (далее «Проект») на основании договора о развитии территории №067/04, заключенного с администрацией г.Нижний Новгород 10.08.2012г. Действующий договор заключен на основании результатов проведенного аукциона в июле 2012г., где единственным участником и победителем было признано ООО «ДОН НН», впоследствии (03.08.2012г.) переименованное в ООО «РАО Инвест» с целью реализации вышеуказанного проекта.

Процедура приобретения права у муниципалитета регулируется ст.46.2 Градостроительного Кодекса РФ.

### Основная юридическая структурная схема правообладания согласно ЕГРЮЛ РФ на апрель 2018г.

Сделкой предусматривается приобретение 100% доли ООО БФ «Живая земля» - владеет долей 50% в ООО «РАО Инвест» (на 2018г.) – проверка через любой электронный сервис данных из ЕГРЮЛ РФ.

ООО СК «ВЭС» ликвидировано в следствии процедуры банкротства по решению суда в августе 2017г. – см. здесь - <https://guard.arbitr.ru/> Дело № А43-6458/2014. Соответствующие изменения внесены в ЕГРЮЛ марте-апреле 2018г.

В Дополнительных материалах к Плану см. текущие выписки ЕГРЮЛ по всем юридическим лицам.



## **Основные понятия Сторон сделки и цели предоставления настоящего плана**

- Продавец – физическое лицо, Гражданин РФ

- Покупатель (возможный) – иностранное юридическое или физическое лицо - не резидент РФ, лица - резиденты РФ (или др. варианты)

Цели:

- предоставление достоверной информации Покупателю о текущем положении зависимых лиц Продавца

- согласование действий Покупателя и Продавца по совершению сделки по приобретению прав на Проект развития территории

- заключение Соглашения о намерениях с указанием стоимости, сроков и действий для осуществления сделки по приобретению доли в ООО БФ «Живая земля» (по запросу)

- определение основных параметров сотрудничества между Покупателем и Продавцом с целью последующей реализации Проекта развития территории в Автозаводском районе г.Нижний Новгород путем финансирования Покупателем Проекта на основе разработанного бизнес-плана

Бизнес-план Проекта см. в Дополнительных материалах\*.

## **Заявление о целях Продавца**

Продавец настоящим Планом заявляет о своем исключительном праве на Проект и о добросовестных намерениях по продаже права на Проект посредством осуществления сделки по купле-продаже 100% доли в ООО БФ «Живая земля», принадлежащей физическому лицу, гражданину РФ, Рыбкину Андрею Олеговичу, 1966 г.р.

## **Факторы успеха сделки**

Продавец заявляет настоящим Планом о открытых намерениях осуществить соответствующие законные действия в отношении оформления сделки, как и ожидает от Покупателя осуществление соответствующих организационных и финансовых мероприятий, как в процессе подготовки к сделке, так и в последующем

## **Описание бизнеса на основе Проекта**

Проект является совокупностью организационных, финансовых, инвестиционных и других законных действий, и мероприятий по строительству и возведению капитальных строений жилого и коммерческого назначения, объектов инфраструктуры и систем жизнеобеспечения с целью их ввода в эксплуатацию и продажи Покупателем третьим лицам, как на стадии строительства, так и на период после введения в эксплуатацию. Проектом предусматривается возможность сдачи в аренду построенных объектов с целью получения дохода Покупателем.

## Форма собственности/юридическое лицо Проекта

Правообладателем Проекта является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАО Инвест»

ИНН: 5262219600 ОКПО: 83392813 ОГРН: 1075262020680 КПП: 525701001

ОКАТО: 2240136500 ОКТМО: 22701000001 ОКФС: Частная собственность (16)

Сведения о государственной регистрации - Дата регистрации: 06.11.2007

Регистрирующий орган, в котором находится регистрационное дело: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской

Генеральный директор – Рыбкин Андрей Олегович

Размер уставного капитала: 10.000 рублей

Собственник ООО «РАО Инвест» - ООО БФ «Живая земля»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ БИОДИНАМИЧЕСКАЯ ФЕРМА "ЖИВАЯ ЗЕМЛЯ" (ООО БФ «ЖЗ»)

ИНН 7126012952 КПП 712601001 ОГРН 1027103672254 ОКПО 39047621

Тульская область, Заокский р-н, д.Болотово, 301005

Сведения о государственной регистрации - Действует с 23.12.1998

Директор – Рыбкин Андрей Олегович

Учредители - Рыбкин Андрей Олегович

Уставный капитал: 42 000 рублей

Мероприятия по регистрации в ЕГРЮЛ сведений по юр лице – банкроте (ООО СК «ВЭС») осуществляются после заключения договора купли-продажи доли в ООО БФ «ЖЗ»

## **Расположение Проекта**

- территория проекта находится рядом с географическим центром Автозаводского района г. Нижнего Новгорода и занимает площадь 27,27 га в границах улиц Коломенская –Лескова –Янки Купалы –Южное шоссе

-территория проекта характеризуется близкой транспортной доступностью до центра города и Московского ж/д вокзала ~10-12 км. (от метро «Парк культуры» ~20-25 мин.), до международного аэропорта «Стригино» ~ 4 км. (общ. транспорт ~10-20 мин.). До территории крупнейшего автомобильного завода «ГАЗ» ~ 2 км.

-территория расположена вблизи социально-культурных, бытовых, образовательных и медицинских объектов Автозаводского района города в пешей доступности (Больница №40 ~ 300 м., школа №129 ~ 200 м., перинатальный центр №7 ~ 500 м., 4 действующих детских дошкольных образовательных учреждения в пешей доступности, др. объекты)

-границы северной и южной части территории проекта по ул.Лескова и ул.Южное шоссе являются основными транспортными магистралями, соединяющими аэропорт, выезд на Москву (федеральная трасса М-7) с центром города

-согласно действующим правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), генерального плана города, территория относится к функциональной зоне ЖсМ (жилая смешанная многоквартирная), территориальной зоне Ж-5, Ж-6 (жилые дома свыше 10-ти этажей) и Ц-2 (общественно-деловая зона)

## **Основные организационные мероприятия по сделке и ориентировочные сроки**

- приобретение Покупателем доли в ООО БФ «Живая земля» - 1 месяц после подписания соглашения о намерениях.

- заключение договора на услуги технического заказчика по реализации Проекта с юридическим лицом Продавца – 1 месяц (проект договора предоставляется по запросу при необходимости)

## **Стоимость права на Проект и ценообразование**

- стоимость доли в ООО БФ «Живая земля» - 50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей РФ

- стоимость обосновывается произведенными Продавцом инвестициями в получение права на Проект у администрации Нижнего Новгорода, произведенными финансовыми затратами на сбор и получение исходных данных для разработки проекта планировки и межевания, частичной разработки рабочей документации объекта, оплатой произведенных и производимых в текущее время проектных работ по Проекту, дополнительных организационных затрат

## Мероприятия Сторон после осуществления сделки и законодательная основа сделки

---

## **Основные функции Покупателя**

- инвестирование необходимых и достаточных средств в Проект
- продажа строящегося и построенного жилья и коммерческих объектов с целью получения прибыли от Проекта

## **Основные функции Продавца (при необходимости!)**

- организация службы технического заказчика Проекта в рамках отдельного юридического лица, принадлежащего Продавцу и третьим лицам
- выполнение условия договора технического заказчика с целью своевременного проектирования и строительства объектов Проекта

## **Законодательная основа сделки**

- сделка осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 08.02.98 N 14-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) и нормами параграфа 1 главы 30 ГК РФ
- в соответствии с п.2 ст.4 Федерального закона от 09.07.99 N 160-ФЗ "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации" в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства федеральными законами для иностранных инвесторов могут быть установлены изъятия ограничительного характера, в том числе и ограничения на участие этих инвесторов в уставных капиталах российских юридических лиц.

Указанное ООО не относится к организациям, на участие в которых иностранных инвесторов законодательством установлены определенные ограничения. Продажа участником ООО своей доли нерезиденту осуществляется беспрепятственно.

Договор об отчуждении доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью подлежит нотариальному удостоверению путем составления документа, подписанного сторонами. Несоблюдение нотариальной формы влечет за собой недействительность такого договора (п.11 ст.21 Закона N 14-ФЗ).

Удостоверяя договор купли-продажи доли, нотариус проверяет факт оплаты доли в полном размере при создании общества или увеличении уставного капитала, а также полномочия продавца распоряжаться этой долей. Для этого нотариус истребует у участника общества документы, на основании которых участник приобрел долю в уставном капитале, а также запрашивает у



регистрирующего органа выписку из ЕГРЮЛ в электронной форме, содержащую сведения о принадлежности участнику доли в уставном капитале и получаемую нотариусом в день удостоверения сделки (п.п.13, 13.1 ст.21 Закона № 14-ФЗ).

После удостоверения договора нотариус в течение двух рабочих дней со дня данного удостоверения, если больший срок не предусмотрен договором, подает в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, заявление в электронной форме о внесении соответствующих изменений в ЕГРЮЛ (п.14 ст.21 Закона № 14-ФЗ). Доля в уставном капитале переходит к ее приобретателю с момента внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ (п.12 ст.21, п.7 ст.23 Закона № 14-ФЗ). Помимо этого, в срок не позднее чем в течение трех дней с момента нотариального удостоверения сделки, направленной на отчуждение доли, нотариус, совершивший ее нотариальное удостоверение, совершает нотариальное действие по передаче обществу, отчуждение доли которого осуществляется, копии заявления о регистрации изменений в ЕГРЮЛ (п.15 ст.21 Закона № 14-ФЗ).

Удостоверение сделки у нотариуса будет происходить по каждому договору купли-продажи (если покупателей несколько), поэтому необходимо собрать комплект документов для каждого договора. Распечатайте документы и соберите их по комплектам в отдельные папки, согласно пометке в верхнем правому углу. Каждый комплект должен содержать следующие документы, сформированные сервисом (уточнить у нотариуса!):

1. Договор купли-продажи долей участников (подлежит заверению нотариусом)
2. Оферту
3. Заявление об отказе общества (подлежит заверению нотариусом, если досрочно)
4. Справку об оплате уставного капитала
5. Заявление об отсутствии (наличии) зарегистрированного брака у Продавца или Согласие супруга(и)
6. Протокол собрания участников (если в Вашем уставе есть необходимость в даче согласия общим собранием)
7. Документы, подтверждающие право Продавца на долю, а также подтверждение что продаваемая доля была оплачена (платежка, приходно-кассовый ордер, квитанция)
8. Документ, подтверждающий оплату Покупателем(ями) доли по договору - расписка, приходный или расходный кассовый ордер или платежное поручение и т.д.
9. Заявление Р14001 (подлежит заверению нотариусом)

## **Прочая дополнительная информация для осуществления регистрационных действий со стороны Покупателя**

Информация по подготовке документов иностранного лица с целью приобретения доли в ООО «РАО Инвест» - <http://legal-mod.ru/stati/smena-sostava-uchastnikov/pokupka-prodaja-doli-ooo-nerezidentu-trebovaniya.html>

Информация о подготовке документов для нотариального заверения - <http://www.notbe.ru/articles/sdelka-kupli-prodazhi-doli-ooo-s-inostrannoy-organizatsiey/>

## **Перечень документов, предоставляемых иностранным юридическим лицом нотариусу:**

Документы должны быть апостилированы, переведены на русский язык, перевод нотариально удостоверен.

- Выписка из торгового реестра страны, в которой предприятие зарегистрировано (в случае невозможности предоставления выписки: свидетельство о регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет, учредительные документы, решения о назначении органов управления).
- Документ, подтверждающий полномочия исполнительного органа (решение о назначении, приказ о вступлении в должность).
- Доверенность уполномоченного лица покупателя (в случае если сделка будет совершаться доверенным лицом).
- Решение высшего органа управления о приобретении доли Российского общества (если данное согласие требуется).

Рекомендуется предварительно посетить нотариуса с комплектом документов нерезидента с целью получения конкретных консультаций по подготовке сделки.

\* Дополнительный материал и проекты договоров представлены в отдельных файлах и направляются по запросу.