



66 АА 4485411

ДОГОВОР

Российская Федерация, город Екатеринбург, Свердловская область.
Девятнадцатого августа две тысячи семнадцатого года.

Мы, гр. **Кардапольцев Андрей Алексеевич**, 19 июня 1983 года рождения, место рождения: гор. Свердловск, паспорт гражданина Российской Федерации 65 04 984749 выдан 02 марта 2004 года Кировским РУВД города Екатеринбурга, код подразделения: 662-002, зарегистрированный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Уральская, дом 65, квартира 208, *именуемый далее по тексту "Представитель Застройщика"*, действующий от имени **Строительно-промышленного общества с ограниченной ответственностью "Сибкакадемстрой"** (*именуемое далее по тексту "Застройщик"*); юридический адрес: 630099, Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Каменская, дом 7, офис 505; Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано 10 мая 2012 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области на бланке серии 54 № 004563734, ОГРН 1125476078980; Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Новосибирска на бланке серии 54 № 004563735, ИНН/КПП 5406710040/540601001 от 10 мая 2012 года; Устав Общества утвержден Решением № 01 единственного участника реорганизуемых обществ от 13 февраля 2017 года, зарегистрирован в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области; Выписка из ЕГРЮЛ от 19 августа 2017 года) **по доверенности**, удостоверенной 16 августа 2017 года Зацепиной Светланой Анатольевной, нотариусом города Екатеринбурга Свердловской области, зарегистрировано в реестре за № 1-1247, *с одной стороны*,

и гр. **Зинатуллина Светлана Адгамовна**, 28 июня 1984 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 74 04 483556 выдан 31 июля 2004 года Отделом внутренних дел Пуровского района Ямало-Ненецкого автономного округа, код подразделения: 892-009, зарегистрированная по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица 50 лет ВЛКСМ, дом 15, корпус 1, квартира 90, *именуемая далее по тексту "Представитель Поручителя"*, действующая от имени **Общества с ограниченной ответственностью "Многопрофильная фирма "Золотые ключи"**, (*именуемое далее по тексту "Поручитель"*); юридический адрес: 625003, Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Кирова, дом 40; Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года на бланке серии 72 № 000160812 выдано 06 августа 2002 года Инспекцией МНС России по г. Тюмени № 3, ОГРН 1027200780595; Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения на бланке серии 72 № 002371771 выдано ИФНС России по г. Тюмени № 3, ИНН/КПП 7202076904/720301001 от 01 августа 2014 года; Устав Общества утвержден в новой редакции решением № 2 единственного участника Общества от 03 декабря 2014 года, зарегистрирован в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области; выписка из ЕГРЮЛ от 19 августа 2017 года) **по доверенности**, удостоверенной 16 августа 2017 года Зацепиной Светланой Анатольевной, нотариусом города Екатеринбурга Свердловской области, зарегистрировано в реестре за № 1-1246, *с другой стороны, совместно именуемые "Стороны"*,

руководствуясь условиями и принципами, определенными статьями 3, 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (ред. от 01 июля 2017 года) "Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьями 420, 421, 361-367 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее по тексту "Договор") о нижеследующем:

1. Поручитель обязуется субсидиарно отвечать перед участниками долевого строительства, заключившими с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения № 7 (по генплану) – III этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными и строенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянки, расположенного в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, улица Немировича-Данченко, 150, (кадастровый номер 54:35:052490:338), далее по тексту "Объект", за исполнение Застройщиком его обязательств, возникших из данных договоров в полном объеме, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту "Федеральный закон") и договорами участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней), гарантии качества объекта долевого строительства, уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещение судебных издержек и других убытков участника долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Застройщика, а также согласен отвечать в случае изменения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, влекущих за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для Поручителя, в пределах возможного увеличения цены договора участия в долевом строительстве на пять процентов и сохранения иных прежних условий.

2. Стороны устанавливают срок действия поручительства – с момента заключения Договора, на весь срок строительства Объекта и в течение двух лет, превышающих предусмотренный договором участия долевого строительства срок передачи Объекта (см. абз. 5 п. 5 настоящего Договора).

3. Земельный участок по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Немировича-Данченко, на котором будет расположен вышеуказанный Объект, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Решений № 01 единственных участников ООО "Проект Панорама" и СП ООО "Сибкадемстрой" от 09 декабря 2016 года (о реорганизации в форме присоединения), передаточного акта, утвержденного Решением № 01 единственного участника ООО "Проект Панорама" от 09 декабря 2016 года, передаточного акта, утвержденного Решением № 02 единственного участника ООО "Проект Панорама" от 13 апреля 2017 года, Оборотно-сальдовой ведомости ООО "Проект Панорама" по счету 01 за 01.01.2017 – 29.05.2017, дата регистрации права собственности – 09 июня 2017 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 54/001/122/2017-1743, выданной 18 августа 2017 года филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Новосибирской области.

Указанный земельный участок имеет кадастровый номер: 54:35:052490:338; номер кадастрового квартала: 54:35:052490, площадь: 11243+/-37,11 кв.м, кадастровая стоимость: 66 148 865 рублей 08 копеек, кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 54:35:052490:76, 54:35:052490:92, 54:35:052490:329, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; многоквартирные 19-25-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; многоквартирные 26-50-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; трансформаторные подстанции; подземные автостоянки.

Данный земельный участок, предоставленный для строительства вышеуказанного объекта недвижимости, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, считается находящимся в залоге у участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве.

Застройщик осуществляет страхование своей гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве согласно требованиям ч. 26 – 44 ст. 25 Федерального Закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года.

4. Застройщиком представлены документы:

1). *Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-136-2017 выдано 14 августа 2017 года Мэрией города Новосибирска.*

В разрешении на строительство содержатся следующие сведения:

Срок действия разрешения на строительство - до 13 января 2020 года.

Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения № 7 (по генплану) – III этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянки.

Краткие характеристики объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:

общая площадь (кв.м):	17918,0	площадь участка (кв.м):	11243,0
объем (куб. м):	63540,64	в том числе подземной части (куб. м):	2302,94
количество этажей (шт.):	26	Высота (м):	80,40
количество подземных этажей (шт.):	1	Вместимость (чел.):	-
площадь застройки (кв.м):	797,5		
иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 11936,52 кв.м, общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 11223,47 кв.м, количество квартир – 225, в том числе: 1- комнатные студии – 82/2774,52 кв.м, 1- комнатные – 46/1880,88 кв.м, 2-комнатные – 51/3158,58 кв.м, 3-комнатные- 46/3409,49 кв.м, площадь нежилых помещений -3788,98 кв.м, площадь помещений общественного назначения – 970,96 кв.м, площадь помещений общего имущества – 2818,02 кв.м. Количество этапов строительства - 4		
Адрес (местоположение) объекта:	Расположен в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, улица Немировича-Данченко, 150		

2). *Проектная декларация «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения № 7 (по генплану) – III этап строительства многоквартирных жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянки по ул. Немировича-Данченко, 150 в Кировском районе г. Новосибирска».*

В проектной декларации, помимо указанных выше сведений, содержатся следующие сведения:

Назначение Объекта – жилое.

Минимальное количество этажей в объекте - 26.

Максимальное количество этажей в объекте - 26.

Материал перекрытий – железобетон.

Материал наружных стен – кирпич.

Количество жилых помещений - 225.

Количество нежилых помещений – 14.

Планируемая стоимость строительства – 718 063 000 (Семьсот восемнадцать миллионов шестьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов – Квартал "Панорама".

Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.sastroy.com.

Примерный график реализации проекта строительства, включающий информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости:

О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	20%
	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	I квартал 2018
О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	40%
	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	III квартал 2018
О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	60%
	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	I квартал 2019
О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	80%
	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	III квартал 2019
О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	IV квартал 2020

Планируемые элементы благоустройства территории:

Об элементах благоустройства территории	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров	Предусмотрено устройство дорог, проездов, тротуаров с различными типами покрытий
	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест)	Предусмотрено устройство гостевых автостоянок в границах земельного участка
	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта)	На эксплуатируемой кровле подземной автостоянки предусмотрено размещение детских, спортивных площадок, площадок для

строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	отдыха взрослого населения
Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Для сбора мусора предусмотрена установка контейнеров для сбора мусора. Площадка оборудована асфальтовым покрытием, ограничена бордюром и зелеными насаждениями по периметру и имеет подъездной путь для автотранспорта.
Описание планируемых мероприятий по озеленению	На эксплуатируемой кровле подземной автостоянки предусмотрено озеленение территории.
Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	не указано
Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	Не указано
Описание иных планируемых элементов благоустройства	Не указано

Планируемое подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размер платы за такое подключение и планируемое подключение к сетям связи:

О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Водоснабжение
	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Муниципальное унитарное предприятие
	Полное наименование организации, выдавшей	Горводоканал

	технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	
	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5411100875
	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	13.08.2015
	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5-14-2602
	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	31.12.2019
	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения	3444440 руб.
О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Водоотведение
	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Муниципальное унитарное предприятие
	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	Горводоканал
	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5411100875

	обеспечения	
	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	13.08.2015
	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5-14-2602
	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	31.12.2019
	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения	6959450
О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Теплоснабжение
	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество
	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	СИБЭКО
	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5405270340
	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	23.11.2015
	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	1819-T-79901
	Срок действия	31.12.2017

	технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Не указано
О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	Вид сети инженерно-технического обеспечения	Электроснабжение
	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Акционерное общество
	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	Региональные электрические сети
	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5406291470
	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	10.07.2013
	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	81529/5317770
	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	10.07.2018
	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения	28630872,68 руб.
О планируемом подключении к сетям	Вид сети связи	Телефония Радиофикация

связи	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	Публичное акционерное общество
	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы	Ростелеком
	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи	7707049388

Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 76-2-1-3-0160-17 выдано 01 августа 2017 года Обществом с ограниченной ответственностью «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга».

3). **Проектная документация (этап 3)** ««Многоэтажные жилые дома со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянка» по ул. Немировича-Данченко в Кировском районе г. Новосибирска. Этап III – Дом ГП-7», Раздел 3.1 - **Архитектурные решения**, Шифр 20-15-АР, Том 3.1, изготовленный Москва 2016, ООО "ФОРМ", № 0084.06-2015-7734527690-П-070, ООО «Форт Россия», Генпроектировщик, № 0053.05-2013-7715573475-П-07.

В данном проекте содержатся сведения:

Содержание тома (20-15-АР.СТ).

Состав проектной документации (20-15-СП).

Текстовая часть (20-15-АР.ПЗ):

Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации.

Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов.

Наружные ограждающие конструкции и внутренняя отделка помещений.

Решения, обеспечивающие естественное освещение и инсоляцию помещений.

Решения, обеспечивающие защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия.

Мероприятия по предупреждению террористических актов и криминогенных действий.

Графическая часть:

- Фасады
- План на отм. - 2,780
- План на отм. ± 0.000 .
- План на отм. + 5.400.
- План на отм. + 10.000.
- План на отм. + 12.900...+ 18.700.
- План на отм. + 21.600.
- План на отм. + 24.500...+ 27.400
- План на отм. + 30.300...+ 47.700. и
- План на отм. + 50.600... + 70.900.

- План на отм. + 73.800.
- План кровли
- Разрезы.

5. Поручитель и Застройщик, основываясь на проектной декларации и иной технической документации, согласовали условия договоров участия в долевом строительстве, которые будут заключаться между Застройщиком и участниками долевого строительства Объекта в будущем.

Относительно гарантии качества Объекта Стороны установили следующие сроки:

Гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Срок передачи Объекта участнику долевого строительства - в течение 80 (восьмидесяти) дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

За нарушение Застройщиком срока передачи Объекта, участнику долевого строительства, последний вправе требовать уплаты Застройщиком неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора участия в долевом строительстве за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

Со всеми обязательствами Застройщика перед участниками долевого строительства Объекта, в том числе, которые прямо не оговорены в Договоре, Поручитель соглашается в полном объеме и обязуется отвечать субсидиарно.

6. Представитель Застройщика сообщает и гарантирует, что на момент заключения Договора:

- Договор заключается до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве Объекта.

- Уставный капитал Застройщика составляет 15 917 573 (Пятнадцать миллионов девятьсот семнадцать тысяч пятьсот семьдесят три) рубля 11 копеек и полностью оплачен на момент заключения Договора, что подтверждается справкой от 19 августа 2017 года.

- Сумма полностью оплаченных уставного капитала Застройщика, уставного капитала Поручителя и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанным Поручителем в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона (без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года) либо в соответствии с частями. 51-60 ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года другой договор поручительства, составляет не менее чем минимальный размер, указанный в ч. 2.1 ст. 3 Федерального закона (без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года), в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется Застройщиком или связанными с Застройщиком юридическими лицами с привлечением средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.

- Совершение данной сделки не противоречит Уставу Застройщика и законодательству Российской Федерации.

- Представитель Застройщика обладает всеми необходимыми и достаточными полномочиями для подписания Договора на указанных в нём условиях, доверенность, на основании которой он действует, не отменена.

- Данная сделка не является для Застройщика крупной сделкой и сделкой, в которой имеется заинтересованность, в соответствии с законом и учредительными документами.

- Решение Застройщика о заключении настоящего Договора на указанных в нем условиях принято 11 августа 2017 года (Протокол № 03 внеочередного общего собрания участников Строительно-промышленного общества с ограниченной ответственностью «Сибкакадемстрой» от 11 августа 2017 года).

- Заключение Договора и исполнение всех обязанностей по нему не противоречит никаким другим обязательствам, взятым на себя Застройщиком и у него нет никакого другого юридического основания, по которому он не может заключить настоящий Договор и взять на себя исполнение обязательств по нему.

- Застройщик отвечает всем требованиям ч. 2 ст. 3 Федерального закона (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года).

- Уставный капитал Застройщика не соответствует требованиям п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона (без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года).

- Проектная декларация утверждена лицом, имеющим на это полномочия, и соответствует требованиям, предъявляемым Федеральным законом.

- Отсутствуют иные юридически значимые и известные ему обстоятельства, препятствующие заключению и исполнению Договора на указанных условиях.

7. Представитель Поручителя сообщает и гарантирует, что на момент заключения Договора:

- Договор заключается до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве Объекта.

- Поручитель является участником юридического лица – Застройщика, при этом доля участия Поручителя составляет 1% (Один процент), номинальной стоимостью 159 175 (Сто пятьдесят девять тысяч сто семьдесят пять) рублей 73 копейки.

- Уставный капитал Поручителя составляет 988 411 433 (Девятьсот восемьдесят восемь миллионов четыреста одиннадцать тысяч четыреста тридцать три) рубля 00 копеек и полностью оплачен на момент заключения Договора, что подтверждается справкой от 19 августа 2017 года.

- Сумма полностью оплаченных уставного капитала Застройщика, уставного капитала Поручителя и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанным Поручителем в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона (без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года) либо в соответствии с частями 51-60 ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года другой договор поручительства, составляет не менее чем минимальный размер, указанный в ч. 2.1 ст. 3 Федерального закона (без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года), в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется Застройщиком или связанными с Застройщиком юридическими лицами с привлечением средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.

- Доли, принадлежащие участникам юридического лица – Поручителя, на момент заключения Договора не заложены, в споре и под арестом не состоят, не обременены иным образом.

- Поручитель обладает достаточным размером уставного капитала.

- Поручитель полностью соответствует требованиям, предъявляемым в пп. 2-8 ч. 2 ст. 3 Федерального закона (в действующей редакции), а именно:

- В отношении Поручителя не проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

- В отношении Поручителя отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

- В отношении Поручителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

- В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", отсутствуют сведения о Поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере

строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

- В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о Поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

- У юридического лица - Поручителя отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год;

- Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Поручителя, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом - Поручителем, главный бухгалтер Поручителя соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 Федерального закона (в действующей редакции).

- Поручитель не получал никаких уведомлений об исках, административных или арбитражных разбирательствах, и нет никаких исков, административных или арбитражных разбирательств, угрожающих его деятельности, имуществу или активам Поручителя.

- Совершение данной сделки не противоречит Уставу Поручителя и законодательству Российской Федерации.

- Представитель Поручителя обладает всеми необходимыми и достаточными полномочиями для подписания Договора на указанных в нём условиях, доверенность, на основании которой он действует, не отменена.

- Данная сделка не является для Поручителя крупной сделкой и сделкой, в которой имеется заинтересованность в соответствии законом и учредительными документами.

- Решение Поручителя о заключении настоящего Договора на указанных в нем условиях принято 11 августа 2017 года (Решение № 11/08-2017 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Многопрофильная фирма «Золотые ключи» от 11 августа 2017 года).

- Заключение Договора и исполнение всех обязанностей по нему не противоречит никаким другим обязательствам, взятым на себя Поручителем и у него нет никакого другого юридического основания, по которому он не может заключить настоящий Договор и взять на себя исполнение обязательств по нему.

- Отсутствуют иные юридически значимые и известные ему обстоятельства, препятствующие заключению и исполнению Договора на указанных условиях.

8. Представители Сторон Договора, подписывающие настоящий договор, заявили временно исполняющей обязанности нотариуса о том, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими Договора, заявляют о том, что в отношении Сторон не возбуждено дело о банкротстве, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9. При удостоверении Договора Сторонам разъяснены следующие нормы действующего законодательства:

- содержание ст. 399 Гражданского кодекса РФ:

До предъявления требований к лицу, которое в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства несет ответственность дополнительно к ответственности другого лица, являющегося основным должником (субсидиарную ответственность), кредитор должен предъявить требование к основному должнику.

Если основной должник отказался удовлетворить требование кредитора или кредитор не получил от него в разумный срок ответ на предъявленное требование, это требование может быть предъявлено лицу, несущему субсидиарную ответственность.

Кредитор не вправе требовать удовлетворения своего требования к основному должнику от лица, несущего субсидиарную ответственность, если это требование может быть удовлетворено путем зачета встречного требования к основному должнику либо бесспорного взыскания средств с основного должника.

Лицо, несущее субсидиарную ответственность, должно до удовлетворения требования, предъявленного ему кредитором, предупредить об этом основного должника, а если к такому лицу предъявлен иск, - привлечь основного должника к участию в деле. В противном случае основной должник имеет право выдвинуть против регрессного требования лица, отвечающего субсидиарно, возражения, которые он имел против кредитора.

- Застройщик, заключивший договор поручительства по обязательствам Застройщика, обязан довести до сведения лица, намеренного заключить договор участия в долевом строительстве, условия поручительства, а также сведения о Поручителе (сопоручителях) до заключения договора участия в долевом строительстве (ч. 56 ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года).

- Несоответствие Поручителя (сопоручителей) требованиям, указанным в ч. 53 ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора поручительства.

- Расторжение, досрочное прекращение Договора, в том числе в случае, предусмотренном ч. 57 ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора поручительства, не освобождают Поручителя (сопоручителей) от обязанности исполнить свои обязательства по Договору, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения Договора.

- В случае расторжения или досрочного прекращения поручительства Поручитель и Застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты расторжения или досрочного прекращения Договора. В случае нарушения поручителем указанной обязанности он несет субсидиарную ответственность в соответствии с Договором (п. 5 ч. 54 ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года).

- В случае расторжения или досрочного прекращения Договора до истечения срока его действия Застройщик обязан в течение пяти рабочих дней уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в ч. 2 ст. 23 Федерального закона. При этом Застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона (без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года), обязан заключить другой договор поручительства не позднее двадцати дней со дня расторжения или досрочного прекращения Договора (ч. 60 ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года).

- В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (ст. 10 Федерального закона).

- Проектная декларация должна соответствовать требованиям, указанным в ст. 19 Федерального закона, в том числе определен порядок внесения в нее изменений.

- Положения статей Федерального закона (в действующей редакции): ст. 3 (право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости), ст. 3.2 (требования к органам управления и участникам застройщика и поручителя), ст. 6 (срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства), ст. 7 (гарантии качества), ст. 8 (передача объекта долевого строительства), ст. 9 (расторжение договора участия в долевом строительстве), ст. 19 (требования к проектной декларации), ст. 21 (об обязанности представления информации о проекте строительства), ст. 20 (об обязанности представления информации о застройщике), а также ст. 15.3 и ст. 3.2 Федерального закона (без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года).

10. Договор вступает в силу с момента нотариального удостоверения.

В Договор сторонами могут быть внесены изменения и дополнения, которые вступают в силу с момента нотариального удостоверения, являются неотъемлемой частью Договора.

Изменение условий или прекращение действия одного или нескольких пунктов Договора не прекращает действия Договора в целом.

В случае возникновения между сторонами спора он подлежит урегулированию путем непосредственных переговоров сторон Договора.

Если спор между сторонами не будет урегулирован, то он разрешается в соответствии с действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.

Сторона, ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

11. Оплату расходов по оформлению Договора производит Застройщик.

12. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых остается в делах Зацепиной С.А., нотариуса города Екатеринбурга Свердловской области, по экземпляру выдается каждой из сторон.

Договор зачитан вслух. Значение совершаемых действий нам понятно.

ПОДПИСИ:

Представитель Застройщика – гр. Кардапольцев Андрей Алексеевич, действующий на основании доверенности

Кардапольцев Андрей Алексеевич

Представитель Поручителя – гр. Зинатуллина Светлана Адгамовна, действующая на основании доверенности

Зинатуллина Светлана Адгамовна

Российская Федерация, город Екатеринбург, Свердловская область.

Девятнадцатого августа две тысячи семнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Дорониной Александрой Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Екатеринбурга Свердловской области Зацепиной Светланы Анатольевны.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Полномочия лиц, подписавших договор, проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 3-1224.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 20000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 9770 руб. 00 коп.

А.А. Доронина

66 АА 4485404 - 66 АА 4485410,
66 АА 4485411 - 66 АА 4485417

