



66 АА 4485426

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 "Смбакадемстрой"** (*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 дома № 24 (по генплану) с помещениями общественного назначения, автостоянкой - V этап строительства многоквартирных домов, в том числе со встроенными помещениями общественного назначения, автостоянкой, трансформаторной подстанцией, канализационной насосной станцией, расположенного в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Большевистская, (кадастровый номер 54:35:074250:12), 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: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Большевистская, на котором будет расположен вышеуказанный Объект, используется Застройщиком на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 104395т, заключенного от 01 февраля 2011 года в городе Новосибирске между Мэрией города Новосибирска и Застройщиком (в редакции дополнительного соглашения № 1 от 16 января 2014 года, дополнительного соглашения № 2 от 17 марта 2014 года, дополнительного соглашения № 3 от 14 февраля 2017 года), сроком действия до 01 февраля 2020 года, указанный договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области 04 марта 2011 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Указанный земельный участок имеет кадастровый номер: 54:35:074250:12; номер кадастрового квартала: 54:35:074250, площадь: 69271+/-28 кв.м, кадастровая стоимость: 407 560 084 рубля 76 копеек, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: под строительство многоквартирных средне- и многоэтажных жилых домов (секционного, галерейного, коридорного типов) в том числе

со встроенными или встроенно-пристроенными: помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками; автостоянками.

Право аренды данного земельного участка, 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-Ru54303000-134-2017 выдано 09 августа 2017 года Мэрией города Новосибирска.*

В разрешении на строительство содержатся следующие сведения:

Срок действия разрешения на строительство - до 08 августа 2020 года.

Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: **Многokвартирный дом № 24 (по генплану) с помещениями общественного назначения, автостоянкой - V этап строительства многоквартирных домов, в том числе со встроенными помещениями общественного назначения, автостоянкой, трансформаторной подстанцией, канализационной насосной станцией.**

Краткие характеристики объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:

общая площадь (кв.м):	17498,0	площадь участка (кв.м):	69271,0
объем (куб. м):	66098,0	в том числе подземной части (куб. м):	8047,0
количество этажей (шт.):	26	Высота (м):	76,17
количество подземных этажей (шт.):	1	Вместимость (чел.):	-
площадь застройки (кв.м):	795,0		
иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 12932,0 кв.м, общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 12230,4 кв.м, количество квартир – 240, в том числе: 1- комнатные – 144/5640,0 кв.м, 2-комнатные – 48/2992,8 кв.м, 3-комнатные- 48/3597,6 кв.м, общая площадь помещений общественного назначения – 634,0 кв.м, площадь автостоянки – 1681,85 кв.м, количество машино-мест в автостоянке – 73. Количество этапов строительства - 4		
Адрес (местоположение) объекта:	Расположен в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Большевицкая		

2). *Проектная декларация «Многokвартирный дом № 24 (по генплану) с помещениями общественного назначения, автостоянкой - V этап строительства многоквартирных домов, в том числе со встроенными помещениями общественного назначения, автостоянкой, трансформаторной подстанцией, канализационной насосной станцией, по ул. Большевицкая в Октябрьском 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 - 240.

Количество нежилых помещений – 79.

Количество машино-мест – 73.

Планируемая стоимость строительства – 746 877 242 (Семьсот сорок шесть миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч двести сорок два) рубля 00 копеек.

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов – Микрорайон Европейский берег.

Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - www.sastroj.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	4 квартал 2017 года
О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	40%
	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 квартал 2018 года
О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	60%
	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	4 квартал 2018 года
О примерном графике реализации проекта строительства	Этап реализации проекта строительства	80%
	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства	2 квартал 2019 года
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	4 квартал 2019 года

Планируемые элементы благоустройства территории:

Об элементах благоустройства территории	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек,	На территории запроектированы тротуары с нескользящим покрытием,
---	---	--



пешеходных переходов, тротуаров	конструкция тротуара предусматривает механизированную уборку и проезд спецавтотранспорта.
66 АА 4485428	
Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест)	Автостоянки расположены вдоль ул. 2- Обская в границах и за границами земельного участка
Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	На проектируемой территории размещаются площадки для игр детей, площадки для отдыха взрослых, площадки для занятий физкультурой на которых предусмотрено размещение игрового и спортивного оборудования. Также на территории жилого дома запроектирована площадка для отдыха взрослого населения с покрытием из плитки тротуарной типа "брусчатка". У каждого подъезда проектируемого жилого дома выполняется расстановка скамеек, велопарковки и урн для мусора.
Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Устройство хозяйственных площадок для мусорных контейнеров, оборудованных твердым покрытием, с подъездом для мусоровозного транспорта.
Описание планируемых мероприятий по озеленению	территории проектом предусматривается устройство газонов, посадка деревьев и кустарников.
Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	Предусмотрено устройство пандусов в местах пересечения тротуаров с проездами.
Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи	Не указано

	технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	
	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 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
	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	14.03.2017
	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5-17.133В
	Срок действия	14.03.2019

	технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	66 АА 4485429
	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения	3 679 343,96 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
	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	14.03.2017
	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5-17.134К
	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	14.03.2019
	Размер платы за	6 975 400,75 руб.

	подключение к сети инженерно-технического обеспечения	
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	Общество с ограниченной ответственностью
	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы	Потенциал-Плюс
	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5405441796
	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.03.2017
	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Не указано
	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	21.03.2019
	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения	10 635 535,92 руб.
О планируемом подключении	Вид сети инженерно-технического	Электроснабжение

(технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	обеспечения	
	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	Открытое 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	05.09.2016
	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	53-13/129548
	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения	05.09.2019
	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения	5 549 758,84 руб.
14.2. О планируемом подключении к сетям связи	Вид сети связи	Телефония Радиофикация
	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на	Публичное акционерное общество

	подключение к сети связи	
	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 № 77-2-1-3-0124-17 выдано 26 июля 2017 года Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная экспертиза».

3). **Проект** «Многоквартирные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянка, транспортная подстанция по ул. Большевистской в Октябрьском районе г. Новосибирска. V этап строительства. ГП – 24, автостоянка, ТП», Раздел 2 - **Архитектурные решения**, ЕБГ05-24-АР, 2016, изготовленный ООО "КБК Проект", № СРО-П-083-0117-7709805840-000467-03 от 13 марта 2012 года.

В данном проекте содержатся сведения:

Краткая характеристика объекта строительства.

Исходные данные для проектирования.

Характеристика участка.

Архитектурно-планировочные решения.

Описание решений по отделке помещений.

Основные решения по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп.

Описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей.

Описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия.

Технико-экономические показатели.

Графическая часть:

• План подземной автостоянки (количество машино-мест 73).

• План 1-го этажа.

• План типового этажа (2-25).

• Фасад в осях 13-1.

• Фасад в осях 1-13.

• Фасад в осях А-Н.

• Фасад в осях Н-А

Наземных этажей – 25.

Подземных этажей – 1.

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 36 (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 (восемидесяти) 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 «Сибкадемстрой» 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 такого 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: № 3-1225.

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 4485418 - 66 АА 4485425,

66 АА 4485426- 66 АА 4485433





Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
Ирина лист *10*
Номер лист *10*
Номер лист *10*

10