

58 А А 1208104

## ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

г. Пенза

«02» августа 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Застава»** (сокращенное наименование – ООО «Застава»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Кормищенковой Ольги Николаевны (зарегистрирована по адресу: г. Пенза, 3-й проезд Можайского, дом 12, кв.88, 03.08.1972 года рождения, место рождения: гор. Пенза, пол- жен., паспорт гражданина РФ 56 02 887217, выдан 06.11.2002 года Отделом внутренних дел Ленинского района г. Пензы, код подразделения 582-001 ), действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройинж»** (сокращенное наименование – ООО «Стройинж»), именуемое в дальнейшем «Поручитель», в лице генерального директора Галкина Андрея Сергеевича (зарегистрирован по адресу: г. Пенза, ул. Суворова, дом 155, кв. 317, 17.05.1985 года рождения, место рождения: гор. Пенза, пол- муж., паспорт гражданина РФ 56 05 492956, выдан 02.09.2005 года Отделом внутренних дел Ленинского района г. Пензы, код подразделения 582-001), действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

руководствуясь статьями 3 и 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Застава» (место нахождения: 440060, Пензенская область, г. Пенза, ул. Строителей, д. 1, действующая редакция устава утверждена решением единственного участника от 05.03.2015 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Инспекцией ФНС по Октябрьскому району г. Пензы 20.06.2005 года, ОГРН 1055802571153, ИНН 5835060993, КПП 583501001), уставный капитал которого составляет 13 000,00 (Тринадцать тысяч) рублей, 00 копеек; доля в размере 100% уставного капитала принадлежит единственному участнику ООО «Застава» - Обществу с ограниченной ответственностью «Стройинж» (ОГРН 1075837002328, ИНН 5837032543, КПП 583701001), имеющее на праве субаренды Земельный участок и намеренное привлечь денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 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 акты Российской Федерации» для строительства на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного Разрешения на строительство;

1.2. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, площадью 7247 кв.м. кадастровый номер 58:29:1008003:1125, находящийся по адресу: г. Пенза, ул. 65-летия Победы, мкр. 7 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково, принадлежащий Застройщику на основании договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства №87/17 от 14.04.2017 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16.05.2017 г., номер регистрации 58:29:1008003:1125-58/001/2017-7, договора № 1 субаренды земельных участков от 16.05.2017 г. с дополнительным соглашением № 1 от 17.05.2017 г. к Договору № 1 субаренды земельных участков от 16.05.2017 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 29.05.2017 г., номер регистрации 58:29:1008003:1125-58/001/2017-9.

1.3. **Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом (стр. № 13) со встроенными нежилыми помещениями, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Пензенская

область, Пенза г., Октябрьский р-н, Генерала Глазунова ул., д. № 5, общей площадью 13102,84, общей площадью объектов долевого строительства (квартир) 9096,34 кв.м.

1.4. **Разрешение на строительство** – Разрешение на строительство от 21.07.2017 г., № 58-29-248-2017, выданное Администрацией города Пензы.

1.5. **Поручитель** – Общество с ограниченной ответственностью «Стройинж» (место нахождения: 440031, Пензенская область, г. Пенза, ул. Кривозерье, дом 24, действующая редакция устава утверждена решением общего собрания участников Протокол от 11.07.2017 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Инспекцией ФНС по Первомайскому району г. Пензы 30.07.2007 года, ОГРН 1075837002328, ИНН 5837032543, КПП 583701001), уставный капитал которого составляет 174 028 500 (Сто семьдесят четыре миллиона двадцать восемь тысяч пятьсот рублей, являющееся единственным участником ООО «Застава» и владеющее долей в размере 100% уставного капитала ООО «Застава», соответствующее требованиям, предусмотренным в отношении Застройщика пунктами 2-8 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации»,

1.6. **Участники долевого строительства** – физические и юридические лица, с которыми Застройщик намерен заключать договоры участия в долевом строительстве и привлекать денежные средства которых для долевого строительства Многоквартирного дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Поручитель обязуется отвечать перед Участниками долевого строительства, заключившими с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве, объектами долевого строительства по которым являются жилые помещения в Многоквартирном доме, за исполнение Застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.

2.2. Застройщик обязуется в каждом договоре участия в долевом строительстве, заключаемом с Участниками долевого строительства, указывать информацию о настоящем Договоре поручительства и его условиях.

2.3. Поручитель ознакомлен с формой договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, по которой Застройщик будет заключать договоры участия в долевом строительстве с Участниками долевого строительства, и согласен отвечать за исполнение Застройщиком его обязательств перед Участниками долевого строительства по таким договорам.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Поручитель несет субсидиарную ответственность перед Участниками долевого строительства по обязательствам Застройщика в том же объеме, как у Застройщика, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором 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.

3.2. Поручитель согласен отвечать перед Участниками долевого строительства на измененных условиях в случае изменения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, в том числе изменения обязательств, влекущих за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для Поручителя, а также пределы, в которых Поручитель согласен отвечать по обязательствам Застройщика в указанном случае и которые не могут быть установлены ниже размера ответственности Поручителя с учетом возможного увеличения цены договора участия в долевом строительстве на пять процентов и сохранения иных прежних условий.

3.3. Поручитель обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после получения письменного уведомления от Участника долевого строительства о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, исполнить обязательство, неисполненное или ненадлежащим образом исполненное Застройщиком.

3.4. Поручитель обязан в пятидневный срок уведомлять Застройщика о возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение Поручителем обязательств по настоящему

58 А А 1208105

Договору.

3.5. К Поручителю, исполнившему обязательство перед Участником долевого строительства за Застройщика, переходят права Участника долевого строительства по этому обязательству в том объеме, в котором Поручитель удовлетворил требование Участника долевого строительства.

3.6. Поручитель и Застройщик обязуются уведомить Участников долевого строительства в случае расторжения или досрочного прекращения поручительства в порядке, предусмотренном пунктом 4.6. настоящего Договора.

3.7. Застройщик обязуется извещать Поручителя о допущенных им нарушениях обязательств перед Участниками долевого строительства, которые могут повлечь ответственность Поручителя в соответствии с пунктом 2.1. настоящего Договора.

3.8. Поручитель вправе выдвигать против требования Участника долевого строительства возражения, которые мог бы представить Застройщик.

#### 4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок действия поручительства - до 31.12.2021 года. При этом с учетом того, что договорами участия в долевом строительстве будет предусматриваться срок передачи объектов долевого строительства Участникам долевого строительства - до 31.12.2019 года, срок действия поручительства превышает срок передачи Участникам долевого строительства объектов долевого строительства на 2 года.

4.2. В случае изменения предусмотренного договорами участия в долевом строительстве срока передачи объектов долевого строительства Участникам долевого строительства и перенесении его на более поздний срок, срок действия поручительства также считается перенесенным на период такой же продолжительности.

4.3. В случае уступки или перехода по иным основаниям прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому Участнику долевого строительства переходят права по настоящему Договору поручительства.

4.4. Несоответствие Поручителя требованиям, предусмотренным в отношении Застройщика пунктами 2-8 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации», является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора поручительства.

4.5. Расторжение, досрочное прекращение настоящего Договора, в том числе в случае предусмотренного пунктом 4.4 настоящего Договора одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, не освобождает Поручителя от обязанности исполнить свои обязательства по настоящему Договору, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения настоящего Договора.

4.6. В случае расторжения или досрочного прекращения настоящего Договора до истечения срока его действия Поручитель и Застройщик обязаны уведомить об этом Участников долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты расторжения или досрочного прекращения настоящего Договора. В случае нарушения Поручителем указанной обязанности он несет в ответственность, предусмотренную пунктом 2.1. настоящего Договора.

4.7. В случае расторжения или досрочного прекращения настоящего Договора до истечения срока его действия Застройщик обязан в течение пяти рабочих дней уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти Пензенской области, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации». При этом Застройщик в случае если размер его уставного капитала не будет соответствовать требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации», обязан заключить

другой договор поручительства не позднее двадцати дней со дня расторжения или досрочного прекращения настоящего Договора.

## 5. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ

5.1. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Поручитель дают заверения и гарантии в следующем:

5.1.1. что в отношении каждого из них не проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

5.1.2. что в отношении каждого из них отсутствуют решения 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)»;

5.1.3. что в отношении каждого из них отсутствуют решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания;

5.1.4. что 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 юридическом лице – Застройщике и 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;

5.1.5. что 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 юридическом лице – Застройщике и Поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

5.1.6. что отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов соответственно Застройщика и Поручителя, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период;

5.1.7. что в отношении лиц, осуществляющих функции единоличного исполнительного органа Застройщика и Поручителя, и главного бухгалтера Застройщика и Поручителя или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета Застройщика и Поручителя, отсутствует судимость за преступления в сфере экономики, а также в отношении указанных лиц не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации;

5.1.8. что уставный капитал Застройщика и Поручителя оплачен полностью;

5.1.9. что подписание и исполнение настоящего Договора не будет нарушать какое-либо положение, правило, судебное решение, приказ или иное ограничение, которое установлено каким-либо уполномоченным органом или судом в отношении Застройщика и Поручителя или вступать в противоречие или являться нарушением любых условий или положений уставов Застройщика и Поручителя и противоречить или являться нарушением любых договоров, стороной которых являются Застройщик и Поручитель, или которые имеют обязательную для них силу.

5.2. Поручитель дает заверение и гарантирует в следующем:

5.2.1. что до заключения настоящего Договора не заключал договоры поручительства с Застройщиком и другими застройщиками;

5.2.2. что он не является застройщиком и не осуществляет строительство многоквартирных

58 А А 1208106

домов и (или) иных объектов недвижимости.

5.3. Застройщик дает заверение и гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора общая площадь всех жилых и нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется Застройщиком с привлечением денежных средств Участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию (максимальная площадь объектов долевого строительства застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц), составляет 84515,29 (Восемьдесят четыре тысячи пятьсот пятнадцать целых двадцать девять сотых) кв.м.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор подлежит нотариальному удостоверению и заключается до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома.

6.2. Застройщик, заключивший настоящий Договор, обязан доводить до сведения лиц, намеренных заключать договоры участия в долевом строительстве, условия поручительства, а также сведения о Поручителе до заключения договора участия в долевом строительстве.

6.3. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении адресов и реквизитов в пятидневный срок с даты соответствующих изменений.

6.4. Все споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При не урегулировании спорных вопросов в процессе переговоров споры разрешаются в Арбитражном суде Пензенской области.

6.5. Настоящий Договор является безвозмездным, то есть плата за предоставление поручительства настоящим Договором не предусматривается.

6.6. Содержание статей: 166 (Оспоримые и ничтожные сделки), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 168 (Недействительность сделки, нарушающей требования закона или иного правового акта), 169 (Недействительность сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности), 171 (Недействительность сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным), 173.1. (Недействительность сделки, совершенной без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления), 176 (Недействительность сделки, совершенной гражданином, ограниченным судом в дееспособности), 177 (Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими), 178 (Недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения), 179 (Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств), 180 (Последствия недействительности части сделки), 181 (Сроки исковой давности по недействительным сделкам), 361 (Основания возникновения поручительства), 362 (Форма договора поручительства), 363 (Ответственность поручителя), 364 (Право поручителя на возражения против требования кредитора), 365 (Права поручителя, исполнившего обязательство), 366 (Извещения при поручительстве), 367 (Прекращение поручительства), 399 (Субсидиарная ответственность) Гражданского кодекса Российской Федерации, статей: 3 (Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости), 12.1 (Способы обеспечения исполнения обязательств по договору), 15.3 (Договор поручительства по обязательствам по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям настоящего Федерального закона) Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» и правовые последствия заключаемого Договора сторонам нотариусом разъяснены.

6.7. Сторонам разъяснено, что согласно статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских

обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

6.8. Сторонам разъяснено, что согласно статье 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

6.9. Расходы по удостоверению настоящего договора оплачивает Застройщик.

6.10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными любые иные предложения, которые могли быть сделаны, будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

6.11. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не влияют на толкование условий Договора.

6.12. Настоящий Договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному экземпляру у каждой из сторон сделки, один хранится в делах нотариуса города Пензы Малашиной Н.В.

6.13. Текст Договора нотариусом прочитан вслух и соответствует нашим намерениям.

#### 7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: ООО «Застава»**  
440060, г. Пенза, ул. Строителей, д. 1  
ОГРН 1055802571153  
ИНН 5835060993 КПП 583501001  
р/с 40702810548000001556  
в Пензенском отделении  
№ 8624 ПАО Сбербанк  
к/с 30101810000000000635  
БИК 045655635

**Генеральный директор**

**Поручитель: ООО «Стройинж»**  
440031 г. Пенза, ул. Кривоозерье, д. 24  
ОГРН 1075837002328  
ИНН 5837032543 КПП 583701001  
р/с 40702810748000001880  
в Пензенском отделении № 8624  
ПАО Сбербанк  
к/с 30101810000000000635  
БИК 045655635

**Генеральный директор**

 **О.Н.Кормищенкова**

 **А.С.Галкин**



58 А А 1208099

Российская Федерация, город Пенза, Пензенская область,  
второго августа две тысячи семнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, **МАЛАШИНОЙ НАТАЛЬЕЙ ВЛАДИМИРОВНОЙ**,  
нотариусом города Пенза.

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.



Зарегистрировано в реестре: № 3-7113

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 11000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового  
и технического характера:

500 руб. 00 коп.

*Н. В. Малашина*



Итого прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

четыре листов. *В*

Нотариус: *Н.В. Малашина* Н.В. Малашина