

ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

Город Москва, девятое августа две тысячи восемнадцатого года.

Акционерное общество **Инвестиционно-строительная компания «ТЕМП»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве 18 апреля 2007 года, ОГРН 5077746680600, свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серия 77 № 009979980, ИНН/КПП 7731566122/774501001, адрес места нахождения: 121351, город Москва, улица Молодогвардейская, д.54, стр. 2, именуемое в дальнейшем **«Поручитель»**, в лице Генерального директора **Благова Геннадия Яковлевича**,

действующего на основании Устава утвержденного Решением годового общего собрания акционеров Акционерного общества Инвестиционно-строительная компания «ТЕМП» 11 апреля 2017 года Протокол от 12 апреля 2017 года, зарегистрированного 21 апреля 2017 года Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве за ГРН 9177746315386, согласно Протоколу заседания Совета директоров Акционерного общества Инвестиционно-строительная компания «ТЕМП» от 24 мая 2018 года, с одной стороны, и

Акционерное общество **«КЖБК-2»**, зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 12 июля 2001 года за регистрационным номером 070.610, внесенного 29 июля 2002 года в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 29 июля 2002 года за ОГРН 1027700072520, что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, на бланке серия 77 № 008016226, ИНН/КПП 7721228357/774501001, адрес места нахождения: 109428, город Москва, пр-кт Рязанский, дом 26, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора **Столярова Михаила Михайловича**,

действующего на основании Устава утвержденного Решением годового общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «КЖБК-2» 29 апреля 2015 года Протокол от 30 апреля 2015 года, зарегистрированного 20 мая 2015 года Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве за ГРН 8157746743267, согласно Протоколу заседания Совета директоров Акционерного общества «КЖБК-2» от 31 июля 2018 года, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (именуемый далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕАМБУЛА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с п.50-60 ст.25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого

строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» № 218-ФЗ от 29.07.2017г. и пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017 г.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта – жилой комплекс многоэтажных домов с подземным паркингом и нежилыми встроенными помещениями на первых этажах: в том числе дошкольная образовательная организация на 150 мест и помещения свободного назначения по адресу: г. Москва, Рязанский пр., вл.26, з/у 1, на основании:

- разрешения на строительство № 77-185000-017510-2018 от 26.06.2018 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- на следующем земельном участке:

Земельный участок, площадью 33 435 кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:04:0002006:18043, имеющего адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Рязанский, вл.26, з/у 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 31 марта 2018 г. №RU77185000-037016 на основании Договора аренды земельного участка от 09.02.2018 г. № М-04-051953, зарегистрированном в установленном законом порядке, о чем в Управлении Федеральной службы государственного реестра, кадастра и картографии по Москве 02.03.2018 года сделана запись регистрации № 77:04:0002006:18043-77/004/2018-2.

1.3. На дату заключения настоящего Договора:

- размер полностью оплаченного уставного капитала Застройщика составляет 482 000 (Четыреста восемьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

- размер уставного капитала Застройщика не достигает величины, установленной п.1 части 2 ст.3 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017г., ввиду чего заключается настоящий Договор поручительства.

1.4. Поручитель является учредителем (участником) Застройщика (Поручителю принадлежит 5 % (пять процентов) уставного капитала Застройщика) и соответствует требованиям, предъявляемым к застройщикам в соответствии с п. 2-8 ч.2 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Полностью оплаченный уставный капитал Поручителя составляет 800 006 400 (Восемьсот миллионов шесть тысяч четыреста) рублей 00 копеек.

1.5. Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством РФ в сфере долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Поручитель обязуется субсидиарно отвечать в полном объеме за исполнение Застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве перед участниками долевого строительства (далее - «Участник долевого строительства»), являющимися кредиторами, которые заключат в будущем с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве, далее по тексту - «Договор участия в долевом строительстве», жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, далее по тексту - «Объекты долевого строительства», в многоквартирных жилых домах Объекта.

Характеристики Объектов долевого строительства - жилых помещений (квартир), включая расположение в подъезде и на этаже, количество комнат, общая приведенная площадь, общая площадь, а также характеристики Объектов долевого строительства - нежилых помещений,

включая расположение в подъезде и на этаже, общая площадь, указываются договорах участия в долевом строительстве.

2.2. **Поручитель** ознакомлен с характеристиками Объектов долевого строительства, являющихся предметом заключаемых Застройщиком в будущем Договоров участия в долевом строительстве и с условиями типового договора участия в долевом строительстве, и **согласен нести субсидиарную ответственность с Застройщиком перед Участниками долевого строительства за исполнение Застройщиком в полном объеме всех обязательств Застройщика по Договору участия в долевом строительстве** в отношении Объектов долевого строительства, включая:

- обязательство по передаче Объектов долевого строительства в размере цены Договора участия в долевом строительстве;

- уплату предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и Договором участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней);

- гарантии качества Объектов долевого строительства;

- уплату процентов за пользование чужими денежными средствами;

- возмещение судебных издержек и других убытков участников долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Застройщика.

2.3. Права требования по настоящему Договору к Поручителю принадлежат каждому конкретному Участнику долевого строительства, заключившему с Застройщиком Договор участия в долевом строительстве в отношении конкретного Объекта долевого строительства, и возникают у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору к Поручителю переходят к новому Участнику долевого строительства в случае уступки Участником долевого строительства или перехода по иным основаниям прав требования по Договору участия в долевом строительстве к новому Участнику долевого строительства с даты государственной регистрации уступки прав по Договору участия в долевом строительстве или возникновения прав Нового Участника долевого строительства по иным основаниям.

2.5. Поручитель дает согласие отвечать перед Участником долевого строительства на изменённых условиях в случае изменения обязательств по Договору участия в долевом строительстве, в том числе изменения обязательств, 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.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Поручитель принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. в случае неисполнения Застройщиком в течение 30 (тридцати) календарных дней исполнительного листа, выданного для исполнения вступившего в законную силу решения суда о взыскании с Застройщика денежных средств в пользу Участника долевого строительства, Поручитель на основании письменного заявления Участника долевого строительства к Поручителю, содержащего:

- ссылку на заключенный Договор участия в долевом строительстве, дату его государственной регистрации или на соглашение об уступке прав требований по Договору участия в долевом строительстве, дату его государственной регистрации и содержание неисполненного Застройщиком обязательства по Договору участия в долевом строительстве,

- требование к Поручителю и расчет суммы задолженности Застройщиком на день предъявления требования к Поручителю.

К такому заявлению, должно быть приложено:

- заверенная судом копия вступившего в законную силу решения суда о взыскании с Застройщика денежных средств, в том числе неустоек (штрафов, пеней), взыскании денежных средств по устранению недостатков, уменьшению цены Договора участия в долевом строительстве, уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, возврату стоимости Объекта долевого строительства, возмещению судебных издержек и других убытков Участников долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Застройщика, и иные взыскания денежных средств;

- оригинал исполнительного листа с приложением документов, подтверждающих направление исполнительного листа для взыскания Застройщику, в кредитную организацию или судебному приставу исполнителю в соответствии с действующим законодательством и документами, подтверждающими возврат и основание для возврата оригинала исполнительного листа Участнику долевого строительства;

- банковские реквизиты Участника долевого строительства;

обязуется исполнить обеспеченные настоящим поручительством обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства, перечислив в течение тридцати календарных дней с даты получения письменного требования Участника долевого строительства, оформленного в надлежащем порядке, денежную сумму в размере неисполненных обязательств Застройщика на банковский счет Участника долевого строительства.

3.1.2. Поручитель вправе не исполнять свое обязательство, пока Участник долевого строительства имеет возможность получить удовлетворение своего требования путем его зачета против требования Застройщика либо бесспорного взыскания средств с Застройщика.

3.1.3. Поручитель до удовлетворения требования участника долевого строительства обязан предупредить об этом Застройщика, а если к Поручителю предъявлен иск - привлечь Застройщика к участию в деле.

3.1.4. Поручитель вправе выдвигать против требования участника долевого строительства возражения, которые мог бы представить Застройщик. Поручитель не теряет право на эти возражения даже в том случае, если Участник долевого строительства от них отказался или признал свой долг.

3.1.5. Поручитель обязан уведомить Участников долевого строительства, заключивших Договоры участия в долевом строительстве в случае расторжения или досрочного прекращения поручительства в порядке, предусмотренном п. 5.4 настоящего Договора.

3.2. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. По запросу Поручителя сообщить последнему всю информацию и обстоятельства, и предоставить все необходимые подтверждающие документы, связанные с претензией Участника долевого строительства;

3.2.2 По исполнении Поручителем своего обязательства по настоящему Договору поручительства Застройщик обязан в течение 7 (семи) календарных дней передать Поручителю по акту приема - передачи документы (подлинники или нотариально заверенные копии), удостоверяющие требования к Застройщику, и передать права, обеспечивающие эти требования.

3.2.3. Довести до сведения лица, намеренного заключить Договор участия в долевом строительстве, условия поручительства, а также сведения о Поручителе до заключения Договора участия в долевом строительстве.

3.2.4. Уведомить Участников долевого строительства, заключивших Договоры участия в долевом строительстве в случае расторжения или досрочного прекращения поручительства в порядке, предусмотренном п.5.4 настоящего Договора.

3.2.5. Разместить настоящий Договор на официальном сайте Застройщика в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

3.2.6. Договор поручительства подлежит нотариальному удостоверению и заключается до государственной регистрации первого Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

4. Ответственность Сторон

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору поручительства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором поручительства.

5. Срок действия, порядок расторжения и изменения Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и нотариального удостоверения.

5.2. Настоящий Договор действует до истечения двух лет с момента предусмотренного Договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3. Изменения в настоящий Договор вносятся в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В случае расторжения или досрочного прекращения Договора поручительства 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 договора поручительства в письменной форме путем отправки уведомления Почтой России регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в заключенном Договоре участия в долевом строительстве.

5.5. В случае расторжения или досрочного прекращения договора поручительства до истечения срока его действия Застройщик обязан в течение пяти рабочих дней уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по контролю в области долевого строительства. При этом Застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», обязан заключить другой договор поручительства не позднее двадцати дней со дня расторжения или досрочного прекращения договора поручительства.

5.6. Несоответствие поручителя требованиям, указанным в п. 2-8 ч.2 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора поручительства.

6. Дополнительные условия и порядок разрешения споров

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору поручительства признаются внесенными надлежащим образом, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями и нотариально удостоверены.

6.2. Поручитель обязан в трехдневный срок уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, а равно о возникновении любых обстоятельств, способных повлиять на выполнение Поручителем обязательств по настоящему Договору

6.3. Письменная корреспонденция, направленная заказным письмом или телеграммой по соответствующему адресу стороны, указанному в п.8. настоящего Договора, будет считаться направленным надлежащим образом и полученным стороной на шестой день после отправки.

6.4. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора поручительства Стороны будут разрешать в претензионном порядке. Срок ответа на претензию - 15 (пятнадцать) календарных дней со дня её получения Стороной, которой такая

претензия адресована. В случае невозможности урегулировать споры, разногласия и требования в претензионном порядке, такие споры подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Настоящий Договор подлежит нотариальному удостоверению в соответствии с требованиями п.52 ст.25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» № 218-ФЗ от 29.07.2017г.

7. Заключительные положения.

7.1. Стороны при заключении настоящего договора в присутствии нотариуса дают друг другу следующие заверения:

- стороны заверяют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

- стороны заверяют, что не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь банкротство юридического лица в течение ближайшего месяца, что в отношении их не возбуждена процедура банкротства, что им ничего неизвестно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом юридического лица, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом или осуществлять процедуру добровольной ликвидации или реорганизации.

7.2. Содержание статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», статьи 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» сторонам нотариусом разъяснено.

7.3. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Поручитель.

7.4. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

7.5. Стороны настоящего Договора подтверждают в присутствии временно исполняющего обязанности нотариуса, что содержание настоящего Договора перед его подписанием прочитано им временно исполняющим обязанности нотариуса вслух; также представителям Сторон полностью понятны условия настоящей сделки; и подписывая настоящий Договор представители Сторон гарантируют, что не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения; что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для Сторон условиях, Договор не заключается под влиянием стечения крайне неблагоприятных для Сторон обстоятельств; условия настоящей сделки не является для её Сторон кабальными.

7.6. По настоящему Договору временно исполняющим обязанности нотариуса проведены необходимые проверочные мероприятия в соответствии с Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающим объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования, утвержденным приказом Минюста России от 30 августа 2017 года № 156 «Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования». Информация, полученная в результате проведенных мероприятий, доведена

нотариусом до сведения Сторонам настоящего Договора и Стороны подтверждают правильность полученной информации нотариусом, а именно: о наличии/отсутствии судебного акта о признании одной из сторон банкротом, о лицах причастных к экстремистской/террористической деятельности

7.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых остается в делах нотариуса города Москвы Федорченко А.В. по адресу: город Москва, улица Большая Дмитровка, дом 32, строение 4, также по экземпляру Сторонам.

7.8. Приложения, перечисленные ниже, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и размещаются в Договоре после страницы с удостоверительной надписью нотариуса:

8. Адреса и реквизиты Сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

Акционерное общество «КЖБК-2»
Адрес места нахождения: 109428, г. Москва, Рязанский проспект, дом.26
ОГРН 1027700072520
ИНН/КПП 7721228357/774501001
р/сч 40702810001360000027 в Банк «СОЮЗ» (АО) г. Москва
К/сч 30101810845250000148
БИК 044525148

ПОРУЧИТЕЛЬ:

Акционерное общество Инвестиционно-строительная компания «ТЕМП»
Адрес места нахождения: 121351, г. Москва, ул. Молодогвардейская, дом № 54, стр.2.
ОГРН 5077746680600
ИНН/КПП 7731566122/774501001
р/с 40702810000010001788
в Банк «СОЮЗ» (АО) г. Москва
к/с 30101810845250000148
БИК 044525148

9. Подписи Сторон:

Генеральный директор

Акционерного общества Инвестиционно-строительная компания «ТЕМП»

Вячеслав Вячеславович Коваль

Генеральный директор Акционерного общества «КЖБК-2»

Столяров Михаил Михайлович

Город Москва. Российская Федерация.

Девятое августа две тысячи восемнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Ковалем Евгением Валерьевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Федорченко Александром Вячеславовичем.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности участников договора установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Полномочия представителя участника договора проверены.

Зарегистрировано в реестре за № 52/245-н/77-2018-39-495.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 20 000 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 10 000 руб.

Коваль Е.В.

Е.В. Коваль

Пронумеровано прошнуровано
скреплено печатью
7 (Семь) _____ листа (ов)

ВРИО нотариуса *Коваль Е.В.*

