



78 А Б 4107737

## ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

Российская Федерация. Санкт-Петербург, двадцать восьмого февраля две тысячи восемнадцатого года.

Мы, Общество с ограниченной ответственностью "КВС-Парнас" (ранее - Общество с ограниченной ответственностью «Усланд», наименование изменено на основании решения № 27 Единственного участника от 25.12.2017 года), ИНН:7802805500, ОГРН: 1127847589550, КПП: 780201001, адрес местонахождения общества: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 1, корпус 5, лит А, офис 43, Устав (новая редакция) утвержден Решением единственного участника № 27 от 25 декабря 2017 года, ГРН 2187847215686 от 17.01.2018 года Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения в МИФНС №17 по Санкт-Петербургу от 04.10.2017 года, выдано МИФНС №15 по Санкт-Петербургу, **в лице генерального директора - Яворского Дмитрия Ивановича, 18.11.1959 года рождения**, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 40 05 572611, выданный 6 отделом милиции Калининского района Санкт-Петербурга 15.04.2005 года, код подразделения: 782-006, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, Светлановский проспект, дом 46, корпус 1, квартира 250, действующего на основании Решения № 23 Единственного участника от 22.08.2017 года, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК, с одной стороны,**

**и Общества с ограниченной ответственностью «КВС»,** ИНН/КПП 7804168380/470301001, место нахождения: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, город Сертолово, микрорайон Сертолово-2, улица Мира, участок 13, ОГРН 1037808032569, действующее на основании Устава, утвержденного Общим собранием участников ООО «КВС» Протокол №125 от 01.06.2015 года, зарегистрированного ИФНС России по Всеволожскому району Ленинградской области 12 июля 2015, в лице единоличного исполнительного органа - **Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КВС»,** ИНН/КПП 7802851023/780201001, место нахождения: 194292, Санкт-Петербург, 5-й Верхний переулок, дом 1, корпус 5, лит. А, ОГРН 1147847049239, Устав утвержден Протоколом №38 от 20.10.2014 года, зарегистрированный в МИ ФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 11 ноября 2014 года, в лице генерального директора - гр. Российской Федерации **Ярошенко Сергея Дмитриевича,** 07 января 1975 года рождения, место рождения – Ленинград, пол – мужской, паспорт 40 04 457064, выдан Управлением внутренних дел Курортного района Санкт-Петербурга 19.09.2003 года, код подразделения 782-067, адрес регистрации: 197706, Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Жемчужная, д. 2, корп. 15, действующего на основании Устава и протокола № 2 внеочередного общего собрания участников Общества от 11 сентября 2014 года и договора № 2 передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 11.09.2014 года, именуемое в дальнейшем **ПОРУЧИТЕЛЬ, с другой стороны,** при совместном упоминании **СТОРОНЫ,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По настоящему Договору Поручитель обязуется отвечать по обязательствам Застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует 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 законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон №214-ФЗ) без учета изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ «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» от 29 июля 2017 года (далее «Федеральный закон №218-ФЗ»), вытекающих из всех **договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным гаражом,** расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 6, (северо-восточнее дома 4, литера А по Заречной улице),** на земельном участке с кадастровым номером: **78:36:1310101:27, кадастровый номер квартала: 78:36:1310101,** которые будут заключены Застройщиком. Поручитель обязуется отвечать за исполнение Застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.

**квартала: 78:36:1310101**, которые будут заключены Застройщиком. Поручитель обязуется отвечать за исполнение Застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.

1.2 Поручитель заверяет, что соответствует требованиям, предусмотренным 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 законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Федерального закона № 218-ФЗ), в том числе в отношении него не проводятся процедуры ликвидации, 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)", 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 (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 (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица); отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год.

Размер уставного капитала Поручителя составляет 1 097 020 000 (один миллиард девяносто семь миллионов двадцать тысяч ) рублей.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Поручитель несет субсидиарную ответственность перед участниками долевого строительства по обязательствам Застройщика. Поручитель отвечает перед участниками долевого строительства в том же объеме, что и Застройщик, включая обязательство по передаче объектов долевого строительства в размере цены договоров участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Федеральным законом 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" и договорами 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;

2.2 Поручитель согласен отвечать перед участником 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 Договоров участия в долевом строительстве на пять процентов и сохранения прежних условий.

2.3 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 настоящего Договора. В случае нарушения поручителем указанной обязанности он несет ответственность, предусмотренную договором поручительства.

2.4 Застройщик обязан 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.

2.5 Несоответствие Поручителя требованиям, указанным в части 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «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», является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

Договора, а также обо всех рисках, возникающих в процессе строительства указанных объектов недвижимого имущества, в том числе об обстоятельствах, препятствующих своевременному завершению строительства, просрочке предоставления участнику долевого строительства предусмотренных Договором объектов и других подобных обстоятельствах.

2.7 Застройщик обязан немедленно известить Поручителя о полном или частичном исполнении своих обязательств перед участником долевого строительства по указанному Договору.

2.8 До предъявления требований к Поручителю участник долевого строительства должен предъявить требование к Застройщику.

2.9 Если Застройщик отказался удовлетворить требование участника долевого строительства или он не получил от него в разумный срок ответ на предъявленное требование, это требование может быть предъявлено Поручителю.

2.10 При предъявлении участником долевого строительства требования к Поручителю, последний должен известить об этом Застройщика до удовлетворения данного требования. В случае, если к Поручителю предъявлен иск, привлечь Застройщика к участию в деле. В противном случае Застройщик имеет право выдвинуть против регрессного требования Поручителя возражения, которые он имел против участника долевого строительства.

Застройщик, извещенный Поручителем о предъявленном к нему участником долевого строительства требовании или привлеченный Поручителем к участию в деле, обязан сообщить Поручителю обо всех имеющихся у него возражениях против этого требования и предоставить имеющиеся у него в подтверждение этих требований доказательства. В противном случае Застройщик лишается права выдвигать возражения, которые могли быть заявлены против требования участника долевого строительства, против требования Поручителя.

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

Поручитель вправе не исполнять свое обязательство, пока участник долевого строительства имеет возможность получить удовлетворение своего требования путем его зачета против требования Застройщика.

2.12 К поручителю, исполнившему обязательство, переходят права участника долевого строительства по этому обязательству в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование Застройщика.

2.13 В течение 5 (пяти) дней после исполнения Поручителем обязательств Застройщика по возмещению убытков участника долевого строительства, участник долевого строительства обязан вручить Поручителю документы, удостоверяющие требования участника долевого строительства к Застройщику, и передать права, обеспечивающие это требование.

### 3. СРОКИ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1 Срок действия поручительства прекращается через два года со дня окончания срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, предусмотренного договорами участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по вышеуказанному адресу.

3.2 В случае уступки участниками долевого строительства или перехода по иным основаниям прав требований по Договорам участия в долевом строительстве к новым участникам долевого строительства к таким участникам переходят права по настоящему Договору.

3.3 Поручительство прекращается:

- с прекращением обеспеченного им обязательства;
- по истечении срока, указанного в п. 3.1 настоящего Договора;
- в иных случаях, предусмотренных законом.

3.4 При неисполнении Застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве досрочное прекращение договоров участия в долевом строительстве не является основанием для прекращения настоящего Договора

3.5 Прекращение обеспеченного обязательства в связи с ликвидацией Застройщика после того, как участник долевого строительства предъявил в суд или в ином установленном законом порядке требование к поручителю, не прекращает поручительство. Реорганизация юридического лица - Застройщика не прекращает поручительство.

3.6 Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке допускается только в случае, предусмотренном п. 2.5 настоящего Договора.

3.7 Расторжение или досрочное прекращение настоящего Договора, в том числе в случае, предусмотренном п. 2.5 настоящего Договора для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, не освобождают Поручителя от обязанности исполнить свои обязательства по настоящему Договору, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения настоящего Договора.

настоящему Договору, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения настоящего Договора.

3.8 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, указанный в части 2 статьи 23 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". При этом застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям 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 «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» от 29 июля 2017 года, обязан заключить другой договор поручительства не позднее двадцати дней со дня расторжения или досрочного прекращения настоящего Договора.

#### 4. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРЕТЕНЗИЙ

4.1 Споры и претензии, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров.

4.2 В случае не достижения согласия споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1 Настоящий Договор подлежит нотариальному удостоверению и вступает в силу с момента его нотариального удостоверения. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома по указанному адресу на государственную регистрацию не представлялись.

5.2 Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения и подписания его Сторонами и действует два года сверх сроков передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, предусмотренных договорами участия в долевом строительстве.

5.3 Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если совершены в нотариальной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения сторон являются неотъемлемой частью настоящего договора.

5.4 Застройщик обязан предоставить Поручителю копии документов, удостоверяющие исполнение им обязательств перед участником долевого строительства.

5.5 Представители Сторон договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями зрения и слуха, иными заболеваниями (в том числе психическим расстройством), препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также не находятся в таком состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

5.6 Сторонам нотариусом разъяснено, что в соответствии с п.3, п.4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участниками гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

5.7 Сторонам нотариусом разъяснено содержание ст. 178 ГК РФ, в соответствии с которой сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

5.8 Стороны гарантируют, что в отношении них не выносились судебные решения о признании их банкротами, в настоящее время в судебном делопроизводстве не находятся дела о признании их банкротами, не подавались заявления о начале процедуры банкротства, а также что на дату заключения настоящего договора они не отвечают признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"), что заключение настоящего договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов сторон или иных третьих лиц.

5.9 Сторонам нотариусом разъяснено, что в соответствии со статьей 61.2 Федерального закон от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом

совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

5.10 Сторонам содержание статей 1, 167, 178, 421, 425, статей 361-367 Гражданского кодекса РФ, пунктов 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 законодательные акты Российской Федерации», части 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «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» нотариусом разъяснены в полном объеме.

5.11 Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Застройщик.

5.12 Настоящий договор прочитан вслух и 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.

5.13 Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Тарасовой Юлии Валерьевны, по экземпляру выдается участникам настоящего договора.

Застройщик Аворский Дмитрий Иванович

Поручитель Тарасова Сергей Дмитриевич  
Российская Федерация.

Санкт-Петербург.

Двадцать восьмого февраля две тысячи восемнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Сапожниковой Анастасией Дмитриевной, временно исполняющей обязанности Тарасовой Юлии Валерьевны, нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личности подписавших договор установлены, дееспособность, полномочия представителя и правоспособность юридических лиц проверены.

Зарегистрировано в реестре за № 78/573-н/78-2018-1-478

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

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 7800 рублей.

А.Д. Сапожникова



Итого в настоящем  
Документе 3 лист(ов)

(три)

Вр.и.о.НОТАРИУСА:

Сапожникова А.Д.

