

**Договор № Ц _____/Д4.7/201__уступки прав требования
по Договору № 2/Д4.7/К/2015 участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома от «3» июля 2015 года**

г. Сургут

«16» января 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сургутинвест», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице директора Дзядив Юрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

_____, дата рождения _____, место рождения _____,
паспорт гражданина _____, зарегистрированный по адресу:
_____, именуемый в дальнейшем «**Новый участник долевого строительства**», с другой стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «ВостокСтрой-Капитал» (до 06.12.2016 г. прежнее наименование - Общество с ограниченной ответственностью "Югра-консалтинг" (ООО "Югра-консалтинг"), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Колядина Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор уступки прав требования (далее – Договор) по Договору № 2/Д4.7/К/2015 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 3 июля 2015 года, заключенному между **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре от «31» июля 2015года, номер государственной регистрации 86-86/003-86/003/078/2015-378/1, о нижеследующем:

Основные понятия:

Если настоящим Договором не определено иное, то основные понятия и термины, определенные Договором № 2/Д4.7/К/2015 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 3 июля 2015 года, заключенном между **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре от«31» июля 2015года, номер государственной регистрации 86-86/003-86/003/078/2015-378/1имеют те же значения и толкования для целей настоящего Договора.

Для целей настоящего договора **Объектом долевого строительства** является - _____ **квартира под условным номером № ____ (Двести восемь), расположенная в __-ой секции на __-м () этаже Многоквартирного дома предварительной общей проектной площадью _____ кв. м. (без учета площади лоджии и балкона), ориентировочная площадь квартиры с учетом площади лоджии и балкона _____ кв. м.,** адрес Многоквартирного дома: Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Восход, 1, расположен на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101140:2037, общей площадью 5728 кв. м., принадлежащем Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01 декабря 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-03/099/2014-144.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Участник долевого строительства** уступает, а **Новый участник долевого строительства** принимает на себя имущественные права, принадлежащие **Участнику долевого строительства** по Договору № 2/Д4.7/К/2015 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 3 июля 2015 года (далее по тексту – Договор участия в долевом строительстве № 2 от 3.07.2015г.) в отношении **Объекта долевого строительства**, на условиях, которые существовали к моменту перехода права и предусмотренных настоящим Договором.

1.2. По настоящему договору **Новый участник долевого строительства** получает право требовать от **Застройщика** передачи **в собственность** Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.3. План Объекта долевого строительства приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта долевого строительства определены п. 1.4. Договора участия в долевом строительстве № 2 от 3.07.2015г.

1.4. **Новый участник долевого строительства** подписанием настоящего Договора подтверждает, что принимает на себя в полном объеме права и обязанности **Участника долевого строительства** по Договору участия в долевом строительстве № 2 от 3 июля 2015г., с условиями которого он ознакомлен и согласен, в отношении **Объекта долевого участия**, за исключением обязанности по оплате **Застройщику** стоимости Объекта долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства гарантирует, что уступаемое Новому участнику долевого строительства право требования на Объект долевого участия оплачено полностью и не является предметом обязательств со стороны третьих лиц, не находится под арестом или запретом.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору является возмездной. В оплату уступаемых прав требований Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № 2 от 3 июля 2015г., Новый участник долевого строительства обязуется выплатить денежные средства в сумме _____, в том числе НДС.

2.2. Расчет между Участником долевого строительства и Новым участником долевого строительства производится этими сторонами самостоятельно, без привлечения Застройщика.

2.2.1. Денежная сумма в размере _____ будет оплачена Новым участником долевого строительства за счет собственных средств, путем внесения на счет Участника долевого строительства, согласно реквизитам, указанным в Разделе 8 настоящего Договора, в срок согласно Приложению №2 к настоящему Договору;

2.2.2. Денежная сумма в размере _____ будет оплачена Новым участником долевого строительства из кредитных средств, предоставляемых _____ (далее вместе - Заемщик) по Кредитному договору с созаемщиком (кредит на долевое участие в строительстве Жилья с возвратом кредита аннуитетными платежами) № P251834 от «16» января 2018 г. (далее – Кредитный договор), заключенному в г. Сургуте между Заемщиком и Акционерным обществом «Сургутнефтегазбанк» (ИНН 8602190258, ОГРН 1028600001792, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 588 от 05.09.2016 г.), местонахождение по адресу: 628400, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Григория Кукуевецкого, дом 19 (далее – Банк) и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора заключенного в городе Сургуте Ханты-Мансийского автономного округа – Югра между Заемщиком с одной стороны и Банком с другой стороны для полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, путем внесения на счет Участника долевого строительства, согласно реквизитам, указанным в п.8 настоящего Договора, в сроки согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем:

- исполнения обязательств по оплате стоимости Объекта, согласно п. 2.2.1. и передаче Банку документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора,

- подписания настоящего Договора.

Новый участник долевого строительства не позднее дня получения Заемщиком кредитных средств, указанных в п.2.2.2. настоящего Договора, выполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства по оплате денежной суммы, указанной в п. 2.2.2. Договора, в счет стоимости Объекта путем предоставления в Банк заявления на открытие в пользу Участника долевого строительства покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива в рублях на условиях заранее данного акцепта Нового Участника долевого строительства (далее – Аккредитив) на следующих условиях:

Получателем денежных средств по Аккредитиву является Участник долевого строительства;

Исполняющим банком является Акционерное общество «Сургутнефтегазбанк»:

Корреспондентский счет № 30101810600000000709,

БИК банка 047144709, ИНН 8602190258, КПП 862450001

Счет Участника долевого строительства в Банке для перечисления денежных средств по Аккредитиву, согласно п. 8 настоящего Договора.

Условие исполнения аккредитива: платеж по Аккредитиву на счет Участника долевого строительства, указанный в п. 8 настоящего Договора, совершается при предоставлении Новым участником долевого строительства в Банк следующих документов:

- копии настоящего Договора, с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Сургутский отдел о регистрации Договора и ипотеки в силу закона в пользу Банка (с одновременным предоставлением оригинала для сверки);

Аккредитив открывается сроком на 70 (Семьдесят) календарных дней.

Новый участник долевого строительства не может отозвать Аккредитив без согласия Участника долевого строительства полностью или в части. Частичные выплаты по Аккредитиву не допускаются.

Обязанность Нового участника долевого строительства перед Участником долевого строительства по оплате стоимости Квартиры в сумме, указанной в п. 2.1. Договора, считается исполненной после предоставления в Банк заявления на открытие Аккредитива в пользу Участника долевого строительства.

2.3. Кредит согласно Кредитному договору предоставляется Заемщику в размере _____ для цели приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве (частичная оплата стоимости) в собственность Нового участника долевого строительства.

2.4. Сроки возврата кредита и уплаты процентов согласно Плану возврата кредита и уплаты процентов (Приложение № 1 к Кредитному договору), при нарушении сроков возврата кредита, уплачивается неустойка в размере, установленном Кредитным договором. Вознаграждение Банку за пользование кредитом уплачивается в размере, установленном Кредитным договором.

2.5. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Кредитному договору является залог имущественных прав требований, вытекающих из настоящего Договора, который возникает у Банка в силу закона, на основании п. 5 ст. 5 и пункта 1 статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Право залога имущественных прав требований, вытекающих из настоящего Договора, возникнет у Банка со дня государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки Банка в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно статье 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Квартира находится в залоге у Банка со дня государственной регистрации права собственности Нового участника долевого строительства и ипотеки Банка на нее в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве обеспечения исполнения обязательств, принятых Заемщиком по Кредитному договору, до момента их полного исполнения. Залогодержателем по данному залогу является Банк, а залогодателем – Новый участник долевого строительства.

В течение всего срока действия настоящего Договора Новый участник долевого строительства не имеет права совершать каких-либо юридических действий, связанных с передачей указанных в данном Договоре прав требований третьим лицам без получения предварительного письменного согласия Банка.

2.6. В случае досрочного расторжения, как настоящего Договора, так и Договора участия в долевом строительстве №2 от 03.07.2015 года по любым основаниям, Стороны согласовали следующий порядок возврата Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п. 2.1., Новому участнику долевого строительства и Банку:

Настоящий Договор является поручением Нового участника долевого строительства Застройщику направлять денежные средства, причитающиеся Новому участнику долевого строительства в указанном выше случае непосредственно Банку, с целью досрочного погашения кредитной задолженности, имеющейся у Заемщика по Кредитному договору (в том числе, основного долга, процентов, неустойки, убытков, процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами). Указанные денежные средства подлежат направлению Банку на его счет, письменно сообщенный Застройщику Банком (Банк сообщает реквизиты после получения информации от Застройщика о досрочном расторжении настоящего Договора).

Если денежные средства, перечисленные Банку в указанном выше порядке, превышают сумму задолженности, имеющуюся у Нового участника долевого строительства перед Банком, то разница между перечисленной Банку денежной суммой и суммой, необходимой для досрочного погашения задолженности по Кредитному договору, возвращается Банком на счет Застройщика. Возврат денежной суммы должен быть осуществлен Банком на счет Застройщика, указанный в п. 8 настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) дней со дня, следующего за днем зачисления денежных средств на счет Банка, указанный в предыдущем абзаце настоящего пункта.

Застройщик направляет Новому участнику долевого строительства письмо с указанием размера денежных средств, перечисленных Банку в соответствии с настоящим пунктом, а в случае возврата Застройщику разницы между суммой, перечисленной Банку, и суммой, необходимой для досрочного погашения задолженности по Кредитному договору - в письме также должен быть указан размер возвращенных Застройщику денежных средств.

Порядок возврата оставшейся суммы денежных средств Новому участнику долевого строительства определяется по дополнительному соглашению между Участником долевого строительства и Застройщиком.

2.7. В течение всего срока действия настоящего Договора **Новый участник долевого строительства** не имеет права совершать каких-либо юридических действий, связанных с передачей указанных в данном Договоре прав требований третьим лицам без получения предварительного письменного согласия Банка и Участника долевого строительства.

2.8. Залогодержателем по вышеназванному залогу является Акционерное общество «Сургутнефтегазбанк» (далее также – Залогодержатель) как организация, предоставившая Заемщику кредит, а залогодателем является _____ (далее также - Залогодатель).

При этом Залогодержатель и Залогодатель принимают на себя все права и обязанности залогодержателя и залогодателя, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.8.1. Подписанием настоящего Договора **Новый участник долевого строительства** подтверждает, что не состоит в зарегистрированном браке, и что передача имущественных прав требований Объекта долевого строительства в залог Банку не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

2.9. Последующий залог Объекта долевого строительства не допускается без предварительного письменного согласия Банка (залогодержателя).

2.9.1. В случае предоставления Банком согласия на передачу вышеуказанных предметов залога в последующую ипотеку, изменение условий ипотеки, возникающей на основании настоящего Договора, влекущее обеспечение новых требований Банка или увеличение объема требований Банка, уже обеспеченных

по настоящему Договору, допускается без согласия залогодержателя по последующему договору об ипотеке/договору с условием об ипотеке.

2.10. Замена предмета ипотеки (Объекта долевого строительства) в силу закона по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Банка.

2.11. **Новый участник долевого строительства** обязуется: производить переоборудование и (или) перепланировку (в том числе осуществлять пристройки, достройки, перестройки и (или) иное преобразование Объекта долевого строительства) исключительно с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, при обязательном получении всех необходимых разрешений, согласований и проч., только после регистрации права собственности на Объект долевого строительства, с учетом положений п. 2.6. Договора участия в долевом строительстве № 2 от 3 июля 2015г.

2.11.1. В случае проведения перепланировки Объекта долевого строительства или иного изменения предмета залога в результате каких-либо действий и/или событий, в том числе, если в результате таких действий или событий произойдет изменение площади и/или иных параметров предмета залога, либо если предмет залога будет зарегистрирован за новым кадастровым (условным) номером, новым почтовым адресом, либо если произойдет его разделение, слияние, выделение или иное преобразование, то право залога распространяется на каждый возникший в результате такого изменения предмет ипотеки.

2.11.2. Залогодатель обязан уведомлять Залогодержателя обо всех случаях переоборудования и (или) перепланировки Объекта долевого строительства с предоставлением Залогодержателю копий следующих документов (вместе с обязательным предоставлением оригиналов для осуществления Залогодержателем сверки):

- документов, подтверждающих законность произведенной перепланировки и (или) переоборудования;
- технического и кадастрового паспортов, с внесенными в них изменениями;
- свидетельства о государственной регистрации права собственности, с внесенными в него изменениями.

Помимо указанных выше документов Залогодатель обязан предоставить Залогодержателю оригинал выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащей запись о наличии залога в пользу Залогодержателя в отношении перепланированного или переоборудованного Объекта долевого строительства.

Нарушение Залогодателем настоящего пункта (если последствиями данного нарушения являются утрата предмета залога или ухудшение его условий по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает) является основанием для реализации Банком права по досрочному истребованию кредитной задолженности (в том числе с обращением взыскания на предмет залога) в порядке, предусмотренном законом и Кредитным договором.

До государственной регистрации права собственности **Новым участником долевого строительства** на Объект долевого строительства и его обременения правами залога Банка, **Новый участник долевого строительства** в обеспечение своих обязательств по возврату суммы кредита и уплате на нее процентов в соответствии с условиями Кредитного договора, передает в залог Банку в полном объеме имущественные права, принадлежащие ему по настоящему Договору.

2.12. Обязательства по оплате стоимости, согласно п.2.1. настоящего Договора, считаются исполненными с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства.

2.13. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и возникновения права собственности на Объект **Участник долевого строительства** и **Новый участник долевого строительства** несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

3. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

3.1. **Участник долевого строительства** обязан передать **Новому участнику долевого строительства** после государственной регистрации настоящего Договора все необходимые документы, удостоверяющие право, а именно:

- копию Договора участия в долевом строительстве № 2 от 3.07.2015г., со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися неотъемлемой частью указанного Договора.

- справку об отсутствии финансовых претензий Застройщика к **Участнику долевого строительства** в отношении **Объекта долевого строительства**.

3.2. **Участник долевого строительства** обязан сообщить **Новому участнику долевого строительства** все иные сведения, имеющие значение для осуществления **Новым участником долевого строительства** своих прав и обязанностей по Договору участия в долевом строительстве № 2 от 3.07.2015г.

3.3. Имущественные права требования на данный Объект долевого строительства были переданы в залог по договору залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства №17-011-80/12 от 28.09.2017г. в пользу ПАО Сбербанк (номер гос. регистрации 86:10:0101140:2037-86/003/2017-68 от 02.10.2017г.), и являются обеспечением исполнения обязательств по Договору №17-011-80 об открытии

невозобновляемой кредитной линии от 28.09.2017г., заключенному между Публичным акционерным обществом "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк) и ООО "ВостокСтрой-Капитал" (Застройщиком).

3.3.1. Одновременно с подачей документов на государственную регистрацию настоящего Договора ПАО Сбербанк в Регистрационный орган подано согласие на снятие обременения, для целей погашения регистрационной записи об обременении, указанном в п. 3.3 настоящего Договора, до государственной регистрации Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Стороны надлежащим образом исполняют все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Уступаемые права требования переходят к **Новому участнику долевого строительства** с момента государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. **Участник долевого строительства** отвечает перед **Новым участником долевого строительства** за недействительность переданных ему прав по настоящему Договору, но не отвечает за неисполнение Застройщиком Договора участия в долевом строительстве № 2 от 3.07.2015г.

5.2. **Новый участник долевого строительства** в полном объеме несет ответственность за неисполнение обязательств по Договору участия в долевом строительстве № 2 от 3.07.2015г.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензии 30 (Тридцать) календарных дней с момента её получения.

6.2. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Сургутском отделе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве № 2 от 3.07.2015 г.

7.1.1. Обязательства Нового участника долевого строительства в части ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона действуют до даты полного исполнения Заемщиком обеспеченных ипотекой в силу закона обязательств по Кредитному договору.

7.1.2. В случае частичного исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства ипотека в силу закона на Объект долевого строительства, сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме, подписанного Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий договор составлен в **5 (Пяти) экземплярах**, один экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, один экземпляр – Новому участнику долевого строительства, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр - Банку.

7.5. К настоящему Договору имеются Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – График платежей.

8. АДРЕСА И ПЛАТЁЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник долевого строительства

ООО «Сургутинвест»

628404, РФ, ХМАО- Югра, Тюменская обл.,

г. Сургут, ул. Восход, 21

тел. (3462) 95-03-08

ИНН 8602218979, КПП 8602001001

ОГРН 1148602007333

Р/с 40702810300000107113

в АО БАНК «СНГБ» г.Сургут

к/с 30101810600000000709

БИК 047144709

Новый участник долевого строительства

Директор

_____/ Ю.Ю. Дзядив/

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «ВостокСтрой-Капитал»

628404, РФ, ХМАО- Югра, Тюменская обл.,

г. Сургут, ул. Восход, 21

тел. (3462) 95-03-09

ИНН 8602019878, КПП 860201001

ОГРН 1068602156633

Р/с 40702810700000106837

в АО БАНК «СНГБ» г.Сургут

к/с 30101810600000000709

БИК 047144709

Генеральный директор

_____/В. В. Колядин/

Приложение №1
Договор № Ц _____/Д4.7/201____
уступки прав требования
по Договору № 2/Д4.7/К/2015 участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома от «3» июля 2015 года

План Объекта долевого строительства

Квартира с условным № _____, расположена на 13-м этаже Многоквартирного дома



Участник долевого строительства

Новый участник долевого строительства

_____ /Ю. Ю. Дзядив/

_____ //

Застройщик

_____ /В. В. Колядин/

Договор № Ц___/Д4.7/201___
 уступки прав требования
 по Договору № 2/Д4.7/К/2015 участия в долевом строительстве
 многоквартирного жилого дома от «3» июля 2015 года

График платежей

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа, руб.
1	Не позднее 3 рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора.	
2	Не позднее одного рабочего дня следующего за днем - возникновения государственной регистрации настоящего Договора; - возникновения государственной регистрации прав требований за Новым участником долевого строительства и залога этих прав в пользу Банка	
	ИТОГО:	

Участник долевого строительства

Новый участник долевого строительства

_____/Ю. Ю. Дзядив/

_____/ /

Застройщик

_____/В. В. Колядин/