

**ДОГОВОР
УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ № _____**

г. Москва

«___» _____ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гермес-Финанс» (запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве «08» сентября 2011 года, что подтверждается свидетельством серия 77 № 012006590 от 08.09.2011 г., выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве, основной государственный регистрационный номер 1117746709860), именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора **Трухина Ильи Владимировича**, действующего на основании Устава, и

_____ именуемый _____ в дальнейшем **«Приобретатель»**, с другой стороны, совместно именуемые как **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор уступки) о нижеследующем:

1. Основания заключения Договора уступки, гарантии Сторон.

1.1. Участник долевого строительства заключил с Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Корунд XXI» (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 03.07.2000 г. под рег. № 001.607.370, запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве «29» января 2003 года, что подтверждается свидетельством серия 77 № 007281086 от 29.01.2003 г., выданным Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве, основной государственный регистрационный номер 1037700087589), именуемым в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора **Герциу Юрия Аркадьевича**, действующего на основании Устава, и главного бухгалтера **Зубревой Татьяны Сергеевны**, действующей на основании Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 № 129-ФЗ, **Договор № 10/12 от 03.09.2012г. участия в долевом строительстве Многофункционального жилого комплекса с апартотелем, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, Наставнический переулок, вл. 3.** (далее – «Договор участия в долевом строительстве»).

Государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве произведена **Участником долевого строительства «05»** октября 2012 года, запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена «05» октября 2012 года, запись №77-77-03/096/2012-222.

Все термины и определения понятий, используемых в настоящем Договоре уступки, используются в том же значении, что и в Договоре участия в долевом строительстве.

1.2. По Договору участия в долевом строительстве **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором участия в долевом строительстве срок своими силами и/или с привлечением иных лиц построить **Многофункциональный жилой комплекс**, расположенный по строительному адресу: **г. Москва, ЦАО, Наставнический переулок, вл. 3** (далее – «Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором участия в долевом строительстве цену и принять Объекты долевого строительства, - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.3. Под Многофункциональным жилым комплексом (также именуемым «Многоквартирным домом») стороны Договора участия в долевом строительстве понимают многофункциональный жилой комплекс с апартотелем (1-я очередь), строительство которого осуществляет **Застройщик** по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, Наставнический переулок, вл. 3, имеющий указанные в Проектной декларации характеристики, соответствующие проектной документации, согласованной в установленном законодательством порядке.

Под Объектом/-ами долевого строительства стороны Договора участия в долевом строительстве понимают жилое помещение/жилые помещения (далее также – «Квартира» или «Квартиры»), отвечающее/-ие требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям и

квартирам, проектные характеристики которых указаны в Приложении № 1 к Договору участия в долевом строительстве, а также доля в праве на общее имущество в Многофункциональном жилом комплексе, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального жилого комплекса, в котором расположен/-ы Объект/-ы долевого строительства.

Все Объекты долевого строительства, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, указаны на плане Многоквартирного дома (без выделения общего имущества), являющемся Приложением № 2 к Договору участия в долевом строительстве.

На момент передачи Застройщиком Участнику долевого строительства в Объектах долевого строительства должны быть выполнены работы, предусмотренные Приложением № 6 к Договору участия в долевом строительстве (Объекты долевого строительства передаются без чистовой отделки).

Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома: декабрь 2014 года.

После окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 30.07.2015 г.

В случае нарушения указанного срока передачи Объектов долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, установленном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Гарантийный срок на Объекты долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 3 года и исчисляется со дня подписания Застройщиком первого акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве у участников долевого строительства Многоквартирного дома считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- Инвестиционного контракта №УД-84д от 09.04.2007 г. с учетом дополнительных соглашений к нему;

- Разрешения на строительство № RU77202000-006334 от 14.09.2011 г., выданного Застройщику Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы;

- Договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № УДИ-2-6317 от 15.12.2010 г. между Застройщиком и Управлением делами Президента Российской Федерации, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 17.03.2011 №77-77-14/001/2011-216;

- Проектной декларации, размещенной Застройщиком на сайте по адресу: www.2112211.ru.

1.4. Участник долевого строительства гарантирует, что он выполнил в полном объеме свои обязательства по оплате цены Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1 настоящего Договора уступки, согласно условиям Договора участия в долевом строительстве, а именно, уплатил Застройщику цену Объекта долевого строительства в сумме _____) рублей _____ копеек за счет кредитных средств, полученных им по Кредитному соглашению №2993 от «18» октября 2012 года, заключенному с Банком ВТБ (открытое акционерное общество).

Права требования по Договору участия в долевом строительстве переданы Участником долевого строительства в залог Банку ВТБ (открытое акционерное общество), по Договору о залоге прав требования № 2993-ДЗ от «22» октября 2012 года (запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена «30» октября 2012 года, запись № 77-77-20/142/2012-518, - в счет обеспечения обязательств Участника долевого строительства по вышеуказанному кредитному соглашению (далее – Договор о залоге прав требования).

После подписания сторонами Договора участия в долевом строительстве Акта приема-передачи Объектов долевого строительства до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком ВТБ (открытое акционерное общество) по заключенному кредитному соглашению, соответствующие Квартиры, составляющие Объекты долевого строительства,

признаются находящимися в ипотеке у Банка ВТБ (открытое акционерное общество), на основании ст. 58 Закона «О залоге» и ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (при государственной регистрации ипотеки прав требований).

Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует Приобретателю прав, что:

- права требования на Объект долевого строительства, указанного в п. 2.1 Договора уступки, никому не заложены, не уступлены, отсутствуют иные обременения, за исключением права залога Банка ВТБ (открытое акционерное общество), указанного в п. 1.4 Договора уступки,

- после полной оплаты Приобретателем прав всей суммы по настоящему Договору уступки в порядке, указанном в разделе 3 Договора уступки, Участник долевого строительства произведет все действия, необходимые для прекращения залога прав:

1) в порядке п. 2.2.4. Договора участия в долевом строительстве и п. 3.2 Договора уступки произведет уведомление Застройщика об уступке прав по Объекту долевого строительства, являющемуся предметом настоящего Договора уступки (п.2.1.),

2) направит полученные по Договору уступки денежные средства на погашение задолженности (ее части, необходимой для прекращения залога на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. Договора уступки) по Кредитному соглашению № 2993 от 18.10.2012 года, заключенному с Банком ВТБ (открытое акционерное общество), не позднее 2 (двух) рабочих дней, следующих за днем получения указанных денежных средств,

3) в течение 15 (пятнадцати) дней осуществит все действия, связанные с выводом из залога Банка ВТБ (открытое акционерное общество) Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1 Договора уступки,

4) передаст Приобретателю прав письмо Банка ВТБ (открытое акционерное общество), подтверждающее отсутствие залога в отношении имущественных прав на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1 Договора уступки, не позднее, чем через 15 (пятнадцать) дней с даты полной оплаты по настоящему Договору уступки.

2. Предмет Договора уступки.

2.1. Участник долевого строительства уступает Приобретателю прав на возмездной основе права требования от Застройщика по окончании строительства и получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передачи в собственность нижеуказанного Объекта долевого строительства (Квартиры), а также уплаты неустойки за просрочку его передачи, право требовать возврата полученного Застройщиком от Участника долевого строительства в случае прекращения Договора участия в долевом строительстве, а также иные права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства на основании Договора участия в долевом строительстве в отношении нижеуказанного Объекта долевого строительства (Квартиры).

Строительный адрес Многоквартирного дома, в котором расположена Квартира:

г. Москва, ЦАО, Наставнический переулок, вл. 3

Условный № квартиры	Секция	Этаж	№ На площадке	Кол-во комнат	Общая Проектная площадь квартиры, кв.м. (включая площадь помещений вспом.исп-я, а также площади балконов, лоджий, веранд и террас)
					м ²

Права требования на иные Объекты долевого строительства, являющиеся предметом Договора участия в долевом строительстве, Приобретателю прав по настоящему Договору не передаются.

2.2. Приобретатель прав приобретает по Договору участия в долевом строительстве все права Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1 Договора уступки.

2.3. Права требования переходят к Приобретателям прав с момента их полной оплаты в порядке, указанном в разделе 3 Договора уступки. Право требования, предусмотренное пунктом 2.1. настоящего Договора уступки, не может быть передано в залог какому-либо лицу до вывода из залога по Договору о залоге прав требования.

2.4. В цену уступки прав, указанную в Договоре уступки (п.3.4.), не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора уступки и оформлением права собственности на Объект долевого строительства, а также расходы за услуги органов БТИ, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом

Многоквартирного дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Многоквартирного дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Многоквартирного дома, Квартиры.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Участник долевого строительства обязан обеспечить Приобретателя прав полной и своевременной информацией, имеющей существенное значение для осуществления права требования, а также передает Приобретателю прав следующие документы:

- заверенную Участником долевого строительства копию Договора участия в долевом строительстве;

- документ, подтверждающий полную оплату прав требования Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1 Договора уступки;

- письменное согласие Банка ВТБ (открытое акционерное общество) на уступку права требования, являющегося предметом настоящего Договора уступки;

- документы о выводе Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1 Договора уступки, из предмета залога прав по Договору о залоге прав требования, и иные документы, требующиеся для регистрации уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Участник долевого строительства обязуется в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве (п. 5.1 Договора уступки) при условии полной оплаты денежной суммы по п.3.4. Договора уступки, уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав с передачей одного экземпляра настоящего Договора уступки. Одновременно Участник долевого строительства обязуется направить копию указанного уведомления Банку ВТБ (открытое акционерное общество).

3.3. Приобретатель прав обязан принять все права, переданные по настоящему Договору уступки, а также документы, указанные в п. 3.1. Договора уступки.

3.4. В качестве оплаты по настоящему Договору уступки Приобретатель прав уплачивает Участнику долевого строительства денежную сумму единовременно, или в соответствии с графиком платежей указанном в п.3.5.1. настоящего договора, в размере рублей копеек. (цену уступки прав).

3.5. Оплата суммы, указанной в п. 3.4. настоящего Договора уступки, производится в соответствии с положениями п.3.5.1., настоящего договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства, открытый им в Банке ВТБ (открытое акционерное общество) по реквизитам, указанным в настоящем Договоре уступки.

3.5.1. Стороны пришли к соглашению, что оплата цены уступки прав, будет осуществляться следующим образом: (единовременно 100% оплата, рассрочка платежа до 3 календарных месяцев), либо оплата частями, но первоначальный взнос должен составлять не менее 50% от общей суммы цены уступки права. Оплата производится в течение 5 (пяти) банковских дней, с момента Государственной регистрации настоящего Договора.

Платежные документы, оформляемые **Приобретателем**, должны однозначно указывать на Объект долевого строительства, приобретение которых оплачивается по Договору уступки (с указанием в них строительного адреса, условного номера, этажа, секции, количества комнат, проектной площади, стоимости по Договору уступки и реквизитов настоящего Договора уступки)

3.6. Приобретатель прав обязан после передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства зарегистрировать самостоятельно и за свой счет свое право собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора уступки в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа, по месту нахождения Многоквартирного дома, либо доверить оформление всех необходимых документов для государственной регистрации - **Участнику долевого строительства**.

3.7. Приобретатель прав не имеет права без согласования с Застройщиком производить изменение конструктивных элементов Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1 Договора уступки, (осуществлять перепланировку), - до регистрации права собственности.

4. Ответственность Сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору уступки Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

4.2. При нарушении сроков оплаты цены уступки прав по настоящему Договору уступки (цена и сроки, предусмотренные в п.п. 3.4., 3.5., 3.5.1. Договора уступки) Приобретатель прав уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. Стороны пришли к соглашению о рассмотрении споров по настоящему Договору с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию.

Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня её получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

5. Порядок вступления в силу и расторжения Договора уступки.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу при условии получения Участником долевого строительства письменного согласия Банка ВТБ (открытое акционерное общество) на уступку права требования по Договору участия в долевом строительстве и распространяет свое действие на обязательства Сторон, возникшие с момента подписания настоящего Договора. Уступка прав требования по Договору участия в долевом строительстве подлежит регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного дома, после предоставления Приобретателю прав письма Банка ВТБ (открытое акционерное общество), подтверждающего отсутствие залога в отношении имущественных прав на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1 Договора уступки.

5.2. Приобретатель прав имеет право в одностороннем (внесудебном) порядке требовать расторжения настоящего Договора уступки в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств и гарантий по пункту 1.4. настоящего Договора уступки.

В данном случае требование о расторжении настоящего Договора уступки передаётся уполномоченному лицу Участника долевого строительства либо направляется Приобретателем прав Участнику долевого строительства заказанным письмом с уведомлением о вручении не позднее, чем за десять рабочих дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан вернуть Приобретателю прав полученную по настоящему Договору сумму путём перечисления денежных средств на банковский счёт Приобретателя прав, реквизиты которого Приобретатель прав обязан своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства для надлежащего исполнения им обязательства по возврату средств.

5.3. В случае если просрочка оплаты цены уступки прав по настоящему Договору уступки (цена и сроки предусмотрены п.п. 3.4., 3.5., 3.5.1. Договора уступки) со стороны Приобретателя прав продлится более тридцати календарных дней, Участник долевого строительства имеет право, но не обязан, в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Приобретателя прав. В последнем случае настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Приобретателю прав уведомления о таком отказе. Уведомление об одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора считается полученным Приобретателем прав в момент его вручения Приобретателю прав лично под расписку либо по почтовому адресу Приобретателя прав, указанному в настоящем Договоре, заказным/ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении (уведомление также считается полученным в случае отказа Приобретателя прав от его принятия или отсутствия Приобретателя прав по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре).

5.5. Все споры, возникающие при заключении, исполнении, изменении и расторжении настоящего Договора уступки подлежат разрешению в суде, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

5.6. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранятся у **«Приобретателя»**, второй – у Участника долевого строительства, третий – у Застройщика, четвертый – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Участник долевого строительства:

ООО «Гермес-Финанс»

Местонахождение, почтовый адрес:

119072, г. Москва, ул. Серафимовича,
д.2.стр.2., каб. 19.

Юридический адрес:

125367, г. Москва,
проезд Врачебный, д.10, оф.1.

Банковские реквизиты:

КПП 773301001, ИНН 7733777390

р/с 40702810800060001238

к/с 30101810700000000187

В ОАО «Банк ВТБ» г. Москва

БИК 044525187

Приобретатель

_____/Грухин И.В./

М.П.

ОБРАЗЕЦ СХЕМЫ РАЗМЕЩЕНИЯ КВАРТИРЫ НА ЭТАЖЕ

ОБРАЗЕЦ

Участник долевого строительства:
ООО «Гермес-Финанс»

«Приобретатель»

_____/Грухин И.В./

_____/_____/