

Копия
Али Ермакова
наименование № 19.09.23

ДОГОВОР № 58-2Г
уступки прав требования (цессии) и перевода долга
по Договору № ДУ-99/0923-2Г участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 13.09.2023г.

г. Астрахань

«19» сентября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОСНОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ», в лице Астраханцевой Ирины Сергеевны, действующей по доверенности 30/06-н/30-2022-2-1326 от 11.08.2023 г., именуемое в дальнейшем **Цедент**, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации: Кунгурова Гульжанна Серкбаевна, 20.08.1989 года рождения, пол: женский, место рождения: с. Сорочье, Володарского района, Астраханской области, паспорт: 1209 280203, выдан: ОУФМС России по Астраханской области в Приволжском районе, 08.09.2009 года, код подразделения: 300-013, зарегистрирован(а) по адресу: Астраханская область, Володарский район, ул. А.Кунанбаева, дом 26, именуемый(ая) в дальнейшем **Цессионарий**, с другой стороны, именуемые вместе Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Цедент уступает, а Цессионарий принимает на себя за плату права требования, принадлежащие Цеденту как участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве от 13.09.2023г. ДУ-99/0923-2Г, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области (далее - Договор долевого участия), от Общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «РАЗУМ – Космонавтов» (далее - **Застройщик**) объекта долевого строительства с условным номером № 58, располагающегося на 6 этаже, площадью 47,20 кв.м в многоквартирном жилом доме «Жилой комплекс по ул. Космонавтов, 18. Дом 1, 2, 3. Корректировка №1» (наименование Объекта в соответствии с Разрешением на строительство). II этап: Жилой дом 2, на земельном участке с кадастровым 30:12:030109:1601, общей площадью 7379+/-21 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, городской округ город Астрахань, город Астрахань, улица Космонавтов, земельный участок 18л, строительство которого ведет Застройщик (далее – Объект).

1.2. Наряду с уступкой прав требования Объекта **Цедент** передает, а **Цессионарий** принимает на себя в полном объеме все обязательства **Цедента** по Договору долевого участия, в том числе по оплате стоимости участия в долевом строительстве, которое **Цессионарий** обязуется исполнить в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Договором долевого участия.

1.3. **Цедент** гарантирует, что права, уступаемые по Договору, принадлежат ему, действительны, не переданы в чье-либо управление, не заложены, не приостановлены, не обременены иным образом и не являются предметом спора с третьими лицами, не находятся под арестом.

1.4. **Цессионарий**, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что к моменту подписания настоящего Договора полностью ознакомился с условиями Договора долевого участия, сроком ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, описанием технических характеристик Объекта, которым он должен соответствовать.

1.5. Право требования неустойки за нарушение срока передачи Объекта переходит к **Цессионарию** исключительно за период с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области. За предшествующие этому периоды требование **Цессионарием** соответствующей неустойки с **Застройщика** не допускается. Права требования неустойки за

предшествующие периоды по настоящему Договору от **Цедента** к **Цессionario** не передаются.

1.6. **Застройщиком** дано предварительное согласие **Цеденту** на перевод долга по Договору долевого участия, этот перевод считается состоявшимся в момент получения **Застройщиком** уведомления о состоявшемся переходе прав и обязанностей к **Цессionario**.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Цедент** обязан:

2.1.1. письменно уведомить **Застройщика** о замене лиц в обязательстве по Договору долевого участия, а также предоставить ему экземпляр настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его регистрации;

2.1.2. передать **Цессionario** по акту приема-передачи все необходимые документы, удостоверяющие право требования, а именно:

копию Договора долевого участия со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью.

Подписание **Цессionario** настоящего Договора является подтверждением получения им всех документов, удостоверяющих право требования к **Застройщику**.

2.2. **Цедент** имеет право:

2.2.1. на получение от **Цессionario** стоимости уступаемых прав требований по Договору;

2.2.2. на взыскание пени в случае, предусмотренном пунктом 4.3 Договора.

2.3. **Цессionario** обязан:

2.3.1. одновременно с подписанием настоящего Договора принять все документы, удостоверяющие право требования;

2.3.2. оплатить **Цеденту** цену настоящего Договора и стоимость участия в долевом строительстве **Застройщику** в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Договором долевого участия.

2.3.3. соблюдать условия настоящего Договора и Договора долевого участия;

2.3.4. в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора осуществить все необходимые действия по открытию счета эскроу на **Цессionario** в Уполномоченном банке в соответствии с условиями Договора долевого участия.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Цена настоящего Договора (стоимость уступленных по настоящему Договору прав требования) составляет **1 513 706 (Один миллион пятьсот тринадцать тысяч семьсот шесть) рублей 00 копеек**, НДС не облагается в связи с применением УСН, из которых:

- **1 058 056 (Один миллион пятьдесят восемь тысяч пятьдесят шесть) рублей 00 копеек** **Цессionario** оплачивает **Цеденту** за счет собственных средств путем внесения денежных средств в кассу **Цедента** или перечисления их на расчётный счёт **Цедента**, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- **455 650 (Четыреста пятьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек** оплачивается **Цессionario** **Цеденту** за счет кредитных средств, предоставляемых «Кредитором-Залогодержателем» в соответствии с Кредитным договором № 1718481-НКЛ от «19» сентября 2023 г. (далее – **Кредитный договор**), заключенным в городе Астрахани между **Кунгурова Гульжанна Серкбаевна** именуемым по Кредитному договору «**Заемщик**» и Филиалом отделения №8625 ПАО Сбербанк, местонахождение: г. Москва, ИНН 7707083893, почтовый адрес: г. Астрахань, Кировский район, ул. Кирова д. 41, Реквизиты: ПАО Сбербанк, к/с 30101810200000000607 ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195), являющимся кредитной организацией по законодательству

Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 08.08.2012 г. № 1481), именуемым по Кредитному договору «**Кредитор-Залогодержатель**», путем внесения предоставленных **Цессionario** кредитных денежных средств на расчетный счет **Цедента** в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

В случае безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Цедента** комиссия банка за перечисление денежных средств оплачивается **Цессionario** за свой счет, сверх установленной суммы платежа по настоящему Договору. Платеж, совершенный в безналичном порядке по настоящему Договору, считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет **Цедента**, указанный в разделе 9 настоящего Договора.

3.2. Обязательство по оплате стоимости участия в долевом строительстве в размере **5 540 000 (Пять миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек**, предусмотренное Договором долевого участия исполняется **Цессionario** за счет кредитных средств, предоставляемых «**Кредитором-Залогодержателем**» в соответствии с Кредитным договором №1718481-НКЛ от «19» сентября 2023 г. (далее – **Кредитный договор**), заключенным в городе Астрахани между **Кунгурова Гульжанна Серкбаевна**, именуемый по Кредитному договору «**Заемщик**» и «**Кредитором-Залогодержателем**»: Филиал отделения №8625 ПАО Сбербанк, местонахождение: г. Москва, ИНН 7707083893, почтовый адрес: г. Астрахань, Кировский район, ул. Кирова д. 41, Реквизиты: ПАО Сбербанк, к/с 30101810200000000607 ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 08.08.2012 г. № 1481), именуемым в дальнейшем **Банк**, именуемым по Кредитному договору «**Кредитор-Залогодержатель**», путем внесения предоставленных **Цессionario** кредитных денежных средств на счет эскроу, открытый **Цессionario** в Уполномоченном банке, в соответствии с условиями Договора долевого участия, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, но не ранее уплаты **Цессionario** собственных денежных средств в счет Цены настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, а также по представлению Получателем средств (**Цессionario**) в исполняющий банк следующих документов:

оригинала настоящего Договора, Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащей данные о государственной регистрации Договора или электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Кредитный договор имеет следующие условия:

Кредит предоставляется в сумме: **5 995 650 (Пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек** на срок 360 месяца, которая вносится в следующем порядке:

- первая часть кредитных денежных средств в размере **2 997 850 (Два миллиона девятьсот девяносто семь тысяч восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек** перечисляется в следующем порядке:

- сумма в размере **2 770 000 (Два миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, подлежит внесению на счет эскроу открытого на имя **Кунгурова Гульжанна Серкбаевна** в Уполномоченном банке в соответствии с условиями Договора долевого участия.

- сумма в размере **227 850 (Двести двадцать семь тысяч восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек** подлежит внесению на расчетный счет «**Цедента**», указанный в разделе 9 настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации

настоящего договора.

- вторая часть кредитных денежных средств в размере 2 997 800 (Два миллиона девятьсот девяносто семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек перечисляется в срок до «01» апреля 2025 года, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию, в следующем порядке:

- сумма в размере 2 770 000 (Два миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек, подлежит внесению на счет эскроу открытого на имя **Кунгурова Гульжанна Серкбаевна** в Уполномоченном банке в соответствии с условиями Договора долевого участия.

- сумма в размере 227 800 (Двести двадцать семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек подлежит внесению на расчетный счет «Цедента», указанный в разделе 9 настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Сумма в размере: 5 540 000 (Пять миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек подлежит внесению на счет эскроу открытого на имя **Кунгурова Гульжанна Серкбаевна** в Уполномоченном банке в соответствии с условиями Договора долевого участия.

Заемщик обязуется уплатить Банку проценты за пользование кредитом в размере 8% (восемь целых) процентов годовых.

Возврат кредита и погашение начисленных процентов за пользование кредитом, производится в размерах и в сроки, указанные в Кредитном договоре.

С момента государственной регистрации настоящего Договора (в случае заключения Дополнительного соглашения о привлечении кредитных средств – с момента его регистрации) имущественные права (права требования) **Цессионария**, вытекающие из настоящего Договора, находятся в залоге (ипотеке) в силу закона у Банка на основании положений пункта 5 статьи 5, пункта 2 статьи 11 и статьи 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является Банк.

На основании статьи 77 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)», с момента государственной регистрации права собственности **Цессионарием** на Объект, он считается находящимся в залоге у Кредитора-Залогодержателя. При этом **Кунгурова Гульжанна Серкбаевна** становится собственником указанного Объекта и Залогодателем по отношению к Кредитору-Залогодержателю. Права Залогодержателя удостоверяются Закладной.

В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что в связи с установленным порядком расчета у Цедента **не возникает право залога** на права требования Объекта.

3.3. После государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты Цены настоящего Договора **Цессионарий** становится Новым участником долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве в отношении требований и обязательств, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора, то есть приобретает права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и Договором участия в долевом строительстве в отношении **Застройщика**, а **Цедент** эти права утрачивает.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. **Цедент** отвечает перед **Цессионарием** за недействительность требований, вытекающих из Договора участия в долевом строительстве, а также за недействительность переданных документов, подтверждающих права **Цедента** по вышеуказанному Договору.

4.2. В случае нарушения **Цессионарием** сроков оплаты, предусмотренных п.3.1. настоящего договора, **Цедент** вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор посредством направления уведомления **Цессионарию** и потребовать возмещения связанных с этим убытков.

4.3. За нарушение сроков исполнения обязательств, предусмотренных п.2.3.4 настоящего договора, **Цессионарий** уплачивает **Цеденту** пени в размере 500 (пятьсот) рублей 00 коп. за каждый день просрочки.

4.4. Во всех случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.5. **Цедент** не несет ответственности перед **Цессионарием** за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора участия **Застройщиком**.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ

5.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

5.2. Все изменения и дополнения по Договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Сдача документов на государственную регистрацию прав настоящего Договора осуществляется Сторонами в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

Стороны обязаны совместно подать соответствующие заявления на государственную регистрацию и необходимые документы в вышеуказанный срок.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в установленном законодательством порядке в суде по месту нахождения объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора.

7.3. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров является обязательным. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать на него мотивированный ответ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента доставки ему претензии.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Стороны подтверждают, что при подписании настоящего Договора они действуют свободно и добровольно, руководствуясь своей волей и в своем интересе, не находясь под влиянием обмана, насилия, угрозы, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для каждой из Сторон условиях.

8.2. **Цессионарий** подтверждает, что не лишен дееспособности, действует добровольно, не находится под угрозой насилия, не находится под влиянием обмана, заблуждения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить данное соглашение на крайне невыгодных для себя условиях, не находится в состоянии алкогольного, токсического, наркотического опьянения, по состоянию здоровья способен самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

8.3. Договор не является для Сторон кабальной сделкой. Стороны в полной мере

осознают, на каких условиях заключается Договор, а также правовые последствия его заключения. Стороны действуют разумно, осмотрительно, исключительно в своих интересах и не наносят тем самым какой-либо ущерб другой Стороне.

8.4. Подписывая настоящий Договор **Цессionarioй** выражает свое согласие **Цеденту и Застройщику** на обработку любым способом персональных данных **Цессionarioй**, в частности, указанных в разделе 9 настоящего Договора, с целью исполнения настоящего Договора. **Цессionarioй** дает согласие совершать любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Настоящее согласие действует со дня подписания Договора до дня отзыва в письменной форме.

8.5. Подписание настоящего Договора является подтверждением того, что **Цедент** сообщил **Цессionarioй** все необходимые сведения, имеющие значение для осуществления **Цессionarioй** прав и обязанностей по Договору долевого участия.

8.6. Во всем, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один для Застройщика.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Цедент»:

Общество с ограниченной ответственностью «ОСНОВА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

414014, г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского затона, д. 20В, пом. 6

ОГРН 1233000003257, ИНН/КПП 3000007724/300001001

Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101.810.5.00000000602, БИК 041203602, р/с №40702810005000021657

Адрес для направления писем Застройщику: 414014, г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского затона, д. 20В, пом. 6

«Цессionarioй»:

Кунгурова Гульжанна Серкбаевна, 20.08.1989 года рождения, пол: женский, место рождения: с. Сорочье, Володарского района, Астраханской области, паспорт: 1209 280203, выдан: ОУФМС России по Астраханской области в Приволжском районе, 08.09.2009 года, код подразделения: 300-013, зарегистрирован(а) по адресу: Астраханская область, Володарский район, ул. А.Кунанбаева, дом 26

Адрес для направления писем: Астраханская область, Володарский район, ул. А.Кунанбаева, дом 26

Контактный телефон Участника: +7 (909) 373-5068 E-mail: Kungurova.89@yandex.ru

Реквизиты застройщика:



Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАЗУМ - Космонавтов»

414022, г. Астрахань, ул. Космонавтов, д. 18

ОГРН 1213000002687, ИНН/КПП 3025038957/301501001

Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101.810.5.00000000602, БИК 041203602, р/с №40702810205000021295

Адрес для направления писем Застройщику: 414022, г. Астрахань, ул. Космонавтов, д. 18

ПОДПИСИ СТОРОН

Цедент:

_____/Астраханцева И.С./

Цессионарий

_____/Кунгурова Г.С./

СОГЛАСИЕ ЗАСТРОЙЩИКА

**Общество с ограниченной ответственностью
специализированный застройщик**

«РАЗУМ – Космонавтов»

ОГРН: 1213000002687

на заключение настоящего Договора уступки
прав требования (цессии) и перевода долга по
Договору № ДУ-99/0923-2Г участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от
13.09.2023г. подтверждаю

Представитель по доверенности

_____/Астраханцева И.С./

Приложение № 1

к Договору № 58-2Г уступки прав требования (цессии) и перевода долга от «19» сентября 2023 г.
по Договору № ДУ-99/0923-2Г- участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 13.09.2023г.

План, комплектация и характеристики объекта долевого строительства

Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства	
Окна	ПВХ и/или алюминиевый профиль (согласно планировки)
Входная дверь	Металлическая
Перегородки внутриквартирные	Кирпичные, гипсокартон
Сантехническое оборудование	Отсутствует
Отделочные работы	Стены: - нанесение штукатурного слоя на гипсовой основе, - шпатлевка стен, кроме санитарного узла, ванной комнаты Полы: - устройство нижнего слоя из цементно-песчаного раствора для укрытия системы трубопровода. Разводка электрики, установка розеток и выключателей
Счетчики электроэнергии	Установлены в подъезде
Отопление	Система индивидуального отопления
Водоснабжение	Монтаж стояков холодного водоснабжения с выполнением ввода трубных разводов в квартиру с установкой счетчиков потребления воды
Канализование	Монтаж стояков канализации

План объекта долевого строительства на этаже:



Предварительный план объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией

