

**Договор уступки прав требований и перевода долга
по Договору участия в долевом строительстве
№836-нп/6/05/2023 от «25» мая 2023 года**

г. Симферополь

«26» августа 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прибрежный», в лице Генерального директора Смирновой Юлии Францевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

Гражданин Российской Федерации Лахаданов Александр Михайлович, 19.10.1982 г.р., паспорт 39 14 832277, выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ, дата выдачи 14.02.2015 г., код подразделения 910-021, зарегистрированный по адресу: Республика Крым, р-н Ленинский, пгт Багерово, улица Саранчева, д. 14, кв. 69, в лице представителя гражданки Российской Федерации Операй Ленуры Серверовны, 18 марта 1993 года рождения, место рождения: с. Колодезное, Красногвардейского района, Крымской обл., Украина, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 39 15 017556, выданный Отделом УМФС России по Республике Крым и г. Севастополю в Красногвардейском районе, дата выдачи 06.10.2016 года, код подразделения 910-018, зарегистрированной по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Добровское с/п, с. Краснолесье, ул. Южная, д. 9, действующей на основании Доверенности бланк 82 АА 3468473, удостоверенной Лапик Ириной Сергеевной, нотариусом Симферопольского городского нотариального округа Республики Крым от «14» августа 2024 года зарегистрированной в реестре № 82/100-н/82-2024-1-809, именуемый в дальнейшем «Цедент», с другой стороны, и

Гражданин Российской Федерации Чичагов Игорь Александрович, 25.09.1970 г.р., паспорт 45 15 337189, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево, дата выдачи 29.09.2015 г., код подразделения 770-064, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Кунцевская, дом 6, кв. 41, именуемый в дальнейшем «Цессионарий», с третьей стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Цедент уступает, Цессионарий принимает в полном объеме права (требования) и обязанности, принадлежащие Цеденту, как участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № 836-нп/6/05/2023 от «25» мая 2023 года, зарегистрированному в Едином государственном реестре недвижимости «29» июня 2023 г., номер регистрации 90:11:130701:241-91/052/2023-63 (далее по тексту – «Договор участия в долевом строительстве») в части Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

1.2. Указанный в п. 1.1 настоящего Договора, Договор участия в долевом строительстве заключен между Цедентом и Застройщиком, на участие в долевом строительстве нежилого помещения (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), которое будет расположено по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Сакский район, с. Прибрежное, ул. Каламитская, 22, на участке КН 90:11:130701:241, и входящее в состав объекта строительства «Строительство гостиницы с комплексом апартаментов, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями обслуживания, центром восстановительной медицины и паркинга» (далее – Комплекс апартаментов).

1.3. Цедент передает, а Цессионарий принимает права (требования) в отношении Объекта долевого строительства, имеющего следующие коммерческие характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Нежилое
№ нежилого помещения (условный)	836
Общая проектная площадь нежилого помещения (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м	27,39
Общая проектная площадь балконов, лоджий, веранд, террас, кв.м	5,19
Итого площадь нежилого помещения с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас, кв.м	32,58
Блок	6.1
Подъезд	6
Этаж	7
Количество комнат	1
Площадь кухни-ниши, кв.м	6,40
Площадь комнаты-1, кв.м	12,85
Площадь помещения вспомогательного назначения прихожая, кв.м	4,88
Площадь помещения вспомогательного назначения сан. узел, кв.м	3,26
Площадь лоджии, кв.м	5,19

1.4. Цедент заверяет и гарантирует, что права (требования), передаваемые Цессионарию по настоящему Договору, приобретены в соответствии с законодательством Российской Федерации и на момент заключения настоящего Договора являются действительными. Цедент подтверждает и гарантирует, что права (требования) никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц.

1.5. На момент заключения настоящего Договора долг Цедента перед Застройщиком по Договору участия в долевом строительстве по оплате стоимости Объекта долевого строительства составляет **4 235 400,00 (Четыре миллиона двести тридцать пять тысяч четыреста) рублей 00 копеек.**

Согласно справке ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРИБРЕЖНЫЙ» исх. № 10/08 от 12.08.2024 года, на эскроу счет участника долевого строительства № 40824810241910010178 по договору эскроу FDDU41910000175 от «13» июля 2023 г. внесена сумма в размере 0,00 (ноль) рублей, 00 копеек.

1.6. Права и обязанности Цедента по Договору участия в долевом строительстве переходят к Цессионарию, в том объеме и на тех условиях, которые существуют на момент заключения настоящего Договора. **Стороны договорились, что указанный долг в п. 1.5 настоящего Договора передается Цессионарию, который обязуется оплатить его в пользу Застройщика с использованием специального эскроу в следующие сроки:**

- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.11.2024** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.02.2025** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.05.2025** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.08.2025** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.11.2025** года;

- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.02.2026** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.05.2026** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.08.2026** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.11.2026** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.02.2027** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.05.2027** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.08.2027** года;
- Платеж в размере **325 800,00 (Триста двадцать пять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** подлежит оплате в срок до **20.11.2027** года.

1.7. Цессионарий подтверждает, что до подписания настоящего Договора в полном объеме ознакомлен с условиями Договора участия в долевом строительстве, в том числе с документами Застройщика, на основании которых осуществляется Комплекса апартаментов.

2. Цена Договора, порядок расчетов.

2.1. Уступка прав требований Цедентом - Цессионарию, осуществляемая по настоящему Договору, является возмездной.

2.2. За уступку права (требования) в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, Цессионарий оплачивает Цеденту денежные средства в размере **7 167 600,00 (Семь миллионов сто шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек**.

2.3. Расчеты между Сторонами производятся в следующем порядке:

- денежные средства в размере **1 433 521,00 (Один миллион четыреста тридцать три тысячи пятьсот двадцать один) рубль 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **06.09.2024**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.11.2024**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.02.2025**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.05.2025**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.08.2025**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.11.2025**;

- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.02.2026**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.05.2026**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.08.2026**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.11.2026**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.02.2027**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.05.2027**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.08.2027**;
- денежные средства в размере **441 083,00 (Четыреста сорок одна тысяча восемьдесят три) рубля 00 копеек** Цессионарий оплачивает за счет собственных средств в срок до **20.11.2027**.

2.4. Все банковские комиссии и расходы по перечислению денежных средств по реквизитам Цедента несет Цессионарий.

2.5. Расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора, несет Цессионарий.

2.6. Стороны договорились, что после государственной регистрации перехода права требования в пользу Цессионария, в соответствии с п.5 ст. 488 ГК РФ, у Цедента возникает право залога на Объект долевого строительства, указанный в п.1.3 настоящего Договора, до полной оплаты Цессионарием стоимости уступаемого требования.

2.7. За нарушение сроков оплаты Цессионарий уплачивает Цеденту неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от стоимости уступаемого требования, указанной в п.2.2. настоящего Договора за каждый день просрочки.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Республики Крым несет Цессионарий.

3.2. Цедент обязан:

- передать Цессионарию все документы, удостоверяющие права (требования), являющиеся предметом настоящего Договора;
- осуществить перевод эскроу счета участника долевого строительства № 40824810241910010178 по договору эскроу FDDU41910000175 от «13» июля 2023 г. на имя Цессионария путем обращения в РНКБ Банк (ПАО) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора;
- после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Застройщика о заключенной сделке по уступке права

(требования) в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3 настоящего Договора.

- присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия Цедента и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления уступки права (требования) в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. Цессионарий обязан:

– произвести оплату по настоящему Договору в размере и сроки, установленные п. 1.6 и п.2.3 настоящего Договора;

– после государственной регистрации настоящего Договора принять на себя обязательства в размере приобретаемой доли и на условиях, указанных в Договоре участия в долевом строительстве к моменту заключения настоящего Договора;

– предоставить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все необходимые документы, свидетельствующие о переходе права в части Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3 настоящего Договора;

– присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия Цессионария и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления уступки права (требования) по настоящему Договору.

4. Ответственность Сторон

4.1. Цедент гарантирует действительность уступаемого им права (требования) участия в долевом строительстве по Договору участия в долевом строительстве к Застройщику.

4.2. Цедент гарантирует, что уступаемые права требования в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3 настоящего Договора никому не проданы, не заложены, под арестом не состоят, судебных споров по ним не имеется, а также отсутствуют притязания третьих лиц.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после подписания настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть и/или предотвратить (форс мажорные обстоятельства).

5. Разрешение споров

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, будут разрешаться в претензионном порядке, а при недостижении соглашения в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Республики Крым и действует до полного исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору.

6.2. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика, Цедента и Цессионария соответственно.

Согласно п.1 и п.3 ст.6 Закона №63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011, настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

6.3. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный застройщик «ПРИБРЕЖНЫЙ» Юр. адрес: 296563, Республика Крым, м.р-н Сакский, с.п. Лесновское, с Прибрежное, ул Каламитская, дом 22, офис 2 ИНН 9200008719 КПП 911001001 ОГРН 1229200000765 БИК 043510607 в РНКБ БАНК (ПАО) р/счет 40702810640130000720 к/счет 30101810335100000607 Генеральный директор м.п. _____ Смирнова Ю.Ф.	ЦЕДЕНТ: Лахаданов Александр Михайлович 19.10.1982 г.р., паспорт 39 14 832277, выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ, дата выдачи 14.02.2015 г., код подразделения 910-021, зарегистрированный по адресу: Республика Крым, р-н Ленинский, пгт Багерово, улица Саранчева, д. 14, кв. 69 Контактный телефон: +7 (978) -712-93-95 Эл почта: lucky-sander@yandex.ru Реквизиты: Р/с 40817810641910020869 Банк РНКБ Банк (ПАО), г. Симферополь, корп/с: 30101810335100000607, БИК 043510607, ИНН 9102251634 _____ Операй Л.С. на основании Доверенности бланк 82 АА 3468473, удостоверенной Лапик Ириной Сергеевной, нотариусом Симферопольского городского нотариального округа Республики Крым «14» августа 2024 года по реестру № 82/100-н/82-2024-1-809
ЦЕССИОНАРИЙ: Чичагов Игорь Александрович 25.09.1970 г.р., паспорт 45 15 337189, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево, дата выдачи 29.09.2015 г., код подразделения 770-064, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Кунцевская, дом 6, кв. 41 Конт. телефон: +7 926 951-78-92 Эл. почта: julilagjob@mail.ru _____ Чичагов И.А.	