Договор уступки права требования (цессии) **№ У- \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

по Договору **№\_\_\_\_\_** долевого участия в строительстве от **«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.**

 г. Москва **"\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «*ЗАСТРОЙЩИК*»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице директора ***ФИО (ДИРЕКТОРА)***, действующего на основании Устава с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «*РИЭЛТОР*»,** именуемое в дальнейшем «Дольщик-1» в лице директора ***ФИО (ДИРЕКТОРА АГЕНТСТВА),*** действующего на основании Устава с другой стороны,

***ФИО (ДОЛЬЩИКА****)*, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик-2» с третьей стороны, заключили настоящий договор об уступке права требования по Договору **№ \_\_\_\_** долевого участия в строительстве от **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_г.** (далее по тексту «Договор»).

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Дольщик-1 уступает Дольщику-2 часть имущественных прав, принадлежащих Дольщику-1 как участнику долевого строительства по Договору **№ \_\_\_\_** долевого участия в строительстве от **«\_\_\_» \_\_\_ 201\_ г.** (далее по тексту – «Договор долевого участия в строительстве»), зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** от **«\_\_\_» \_\_\_ 20\_\_ года,** заключенному между Застройщиком и участником долевого строительства - Дольщиком-1, заключающихся в праве требования от Застройщика передачи в собственность **\_\_-х комнатной квартиры**, общей площадью **\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м.,** под условным номером **№ \_\_** (далее – «Объект») в двухсекционном многоэтажном жилом доме со встроенными помещениями дошкольной образовательной организации и магазинами непродовольственных товаров на первом этаже, с кладовыми хранения овощей в подвале **(№\_** по ГП) - **\_\_\_\_\_\_\_ очередь,** общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.,** строительство которого ведется Застройщиком на земельном участке по адресу: ***(адрес дома)***, ***кадастровый номер***, а Дольщик-2 обязуется принять указанное право требования и уплатить за него цену в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Права по договору участия в долевом строительстве передаются от Дольщика-1 Дольщику-2 на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода права.

1.3. Дольщик-1 гарантирует, что уступаемое Дольщику-2 право требования на **Объект**, оплачено полностью и не является предметом залога или иных обязательств со стороны третьих лиц, не находится под арестом или запретом.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

**И ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ОПЛАТЕ**

2.1. Уступка права по настоящему договору является возмездной. Дольщик-2 обязуется уплатить Дольщику-1 за переданные права по Договору долевого участия в строительстве цену в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

2.2. Расчет между «Дольщиком-1» и «Дольщиком-2» производится этими сторонами самостоятельно, без привлечения Застройщика, путем перечисления «Дольщиком - 2» денежных средств на расчетный счет «Дольщика-1» **р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в Московском филиале ЗАО «***Райффайзенбанк***» **(наименование платежа «за уступку прав по договору долевого участия в строительстве», номер договора, Ф.И.О. полностью)**, либо наличными денежными средствами в кассу, в порядке и в сроки согласованные сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

 Цена договора учитывает предусмотренную графиком платежей рассрочку и включает ежемесячную уплату суммы, в размере **\_\_\_ %** на остаток задолженности. Допускаются расчеты с опережением графика, в этом случае цена уступки права требования определяется с учетом сроков расчета и не оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.3. Застройщик и Дольщик-2 договорились изменить условия Договора долевого участия в строительстве в части следующих обязательств Сторон по Объекту:

2.3.1. Застройщик и Дольщик-2 договорились считать общую площадь Объекта как сумму площадей всех жилых и нежилых помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - **0,5.**

Общая площадь Объекта, подлежит уточнению после получения Застройщиком результата обмеров Объекта сотрудниками ЕМУП Бюро технической инвентаризации г. Москвы (БТИ). При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в большую сторону, Дольщик-2 до подписания акта приема-передачи Объекта, в течение 10 дней с даты направления Застройщиком Дольщику уведомления о готовности Объекта к передаче оплачивает Застройщику денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, рассчитанной как цена настоящего договора, поделенная на площадь Объекта, указанную в п. 1.1. настоящего договора.

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в меньшую сторону, Застройщик возвращает денежные средства за разницу в площади, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, рассчитанной как цена настоящего договора, поделенная на площадь Объекта, указанную в п. 1.1. настоящего договорав течение 90 дней с даты подписания Дольщиком-2 акта приема-передачи Объекта.

2.3.2. Дольщик-2 обязан в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика, о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта Долевого строительства перечислить на расчетный счет Застройщика авансовый платеж в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за предоставление коммунальных услуг по Объекту долевого строительства, а в течение 10 дней с момента подписания акта приемки-передачи Объекта долевого строительства заключить соответствующий договор оказания коммунальных услуг с Управляющей компанией (либо ТСЖ).

2.3.3 Застройщик в 20 дней с момента ввода Дома в эксплуатацию обязан в полном объеме перечислить за Дольщика-2 ранее перечисленный последним авансовый платеж, указанный в 2.3.2. настоящего договора, на счет Управляющей компании (либо ТСЖ), которой будет передан Дом на обслуживание.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Дольщик-1 обязан:

3.1.1. Передать Дольщику-2 в день подписания настоящего договора все необходимые документы, удостоверяющие права и обязанности, а именно:

 - копию Договора долевого участия, со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися неотъемлемой частью указанного договора;

- справку Застройщика, подтверждающую оплату имущественных прав Дольщика-1.

3.2. Дольщик-2 обязан:

3.2.1. Исполнить обязательства по оплате цены за уступаемые права в соответствии с условиями раздела 2 настоящего договора. За услуги по оформлению текста настоящего договора Дольщик-2 при подписании настоящего договора уплачивает Дольщику-1 вознаграждение в размере **500 (Пятьсот) рублей 00 коп, в том числе НДС 18%.**

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Стороны обязаны обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с целью государственной регистрации настоящего договора в течение 15 дней со дня подписания настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение условий настоящего договора, за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Дольщик-1 отвечает перед Дольщиком-2 за недействительность переданных ему прав, но не отвечает за неисполнение Договора участия в долевом строительстве Застройщиком.

4.3. В случае нарушения «Дольщиком-2» сроков оплаты любой суммы по настоящему договору «Дольщик-2» обязан уплатить «Дольщику-1» пени за просрочку оплаты в размере 0,5 %, взимаемые из суммы задолженности за каждый день просрочки. В случае нарушения Дольщиком-2 сроков оплаты любого платежа по настоящему договору более чем на 20 календарных дней, а также в случае, когда совокупная просрочка по всем платежам по настоящему договору составляет более 30 календарных дней, Дольщик-1 вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора. В случае одностороннего отказа Дольщика-1 от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику-2 уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения, с одновременной подачей заявления о расторжении договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с приложением документов, подтверждающих расторжение договора.

4.4. В случае одностороннего отказа Дольщика-1 от исполнения настоящего договора по основаниям указанным в п. 4.3. настоящего договора возврат денежных средств уплаченных Дольщиком-2 осуществляется в течение 90 календарных дней с даты обращения о возврате денежных средств Дольщика-2 к Дольщику-1, при этом Дольщик-1 вправе удержать в качестве неустойки за расторжение договора по вине Дольщика-2 сумму в размере 5% от стоимости уступаемого права требования, указанной в п.2.1.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. С момента вступления в силу настоящего договора Дольщик-2 приобретает все права и обязанности Дольщика-1, вытекающие из Договора долевого участия в строительстве в объеме, указанном в настоящем договоре.

При подписании договора Дольщику-2 переданы все необходимые документы, предусмотренные п. 3.1.1. настоящего договора, удостоверяющие имущественные права, уступаемые по настоящему договору.

5.3. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Все споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 15 дней со дня получения претензии. В случае неполучения стороной претензии, направленной по адресу, указанному в настоящем договоре, претензионный досудебный порядок урегулирования спора считается соблюденным с момента получения стороной, направившей претензию, возвращенной корреспонденции.

При не достижении взаимоприемлемого решения стороны передают спорный вопрос на разрешение Октябрьском районного суда г. Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Изменения и дополнения к настоящему договору должны быть составлены в письменной форме, подписаны сторонами и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

5.5. Дольщик-2 вправе уступить принадлежащие ему права и передать обязанности по настоящему договору третьему лицу только после полной оплаты по настоящему договору, государственной регистрации настоящего договора.

5.6. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны, один экземпляр - Застройщику и один передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.7. До подписания настоящего договора Дольщик-2 ознакомлен с условиями Договора. Указанные условия Дольщику-2 разъяснены и понятны.

**6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**6.1. Застройщик:**

**ООО «ЗАСТРОЙЩИК»**ОГРН 1036635366038
ИНН/КПП 6660075423/666001001
Юридический адрес: 620075,

г. Москва,ул. Мамина-Сибиряка,д.70
Место нахождения: 620014, г. Москва, ул.Малышева, д.5, оф. 8
к.т.89068004926
р/с 40702810127660055379

Московское отделение № 7003 ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810500000000674 БИК 046577674

**6.2. Дольщик-1:**

**ООО «РИЭЛТОР»**

ОГРН 1136673200023

ИНН/КПП 6670476450/667001001

ОКПО 26298712

Место нахождения:

620075, г. Москваг, ул. Мамина-Сибиряка, д. 70, 1 этаж

к.т.89068004926

р/с 40702810702323458599 в Московском филиале ЗАО «Райффайзенбанк»

к/с 30101810100000056706 БИК 046577906

**6.3. Дольщик-2:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**адрес: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**7. ПОДПИСИ СТОРОН**

 «Застройщик» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Директор

 ООО «ЗАСТРОЙЩИК» ФИО

 «Дольщик 1»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Директор

 ООО «РИЭЛТОР» ФИО

 «Дольщик 2» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **ФИО ДОЛЬЩИКА**

 Приложение №1

 к Договору об уступке права требования **№ У-**

 по Договору **№ \_\_\_\_**  долевого участия

 в строительстве **от «\_\_\_» \_\_\_ 201\_ г.**

г. Москва **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.**

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ ОБ УСТУПКЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Дата****платежа,****не позднее:** | **Остаток задолженности, руб.** | **Платеж в погашение основного долга, руб.**  |  **Плата за рассрочку (\_\_\_% от остатка задолженности), руб.**  | **Итого сумма платежа, руб.** |
| 00.00.201\_г. |  |  |  |  |
| 00.00.201\_г. |  |  |  |  |
| 00.00.201\_г. |  |  |  |  |
| **ИТОГО:** |  |  |  | **Цена из** **п. 2.1** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Дольщик-1** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
| **Дольщик-2** |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |