

**ДОГОВОР № 01-12А/К**  
**уступки права (требования)**  
**по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ года**

г. Уфа

«\_\_\_» февраля 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Крона» в лице заместителя директора Шафикова Ильнура Салиховича, действующего на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за № 1510 и удостоверенной 16.03.2009 года нотариусом города Уфы РБ Хилаевой Э.А., именуемое в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 1992 года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ (код подразделения \_\_\_\_\_) выдан \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Термины и определения, используемые в Договоре**

**Основной договор** - Договор участия в долевом строительстве № 12 от «25.01.2012 года, заключенный между застройщиком и ООО «Крона», согласно которому застройщик обязан после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать «Стороне-1» 58 (Пятьдесят восемь) жилых помещений (квартир) в Жилом доме согласно приложению № 1 к данному договору, создание (строительство) которых является предметом Основного договора.

**Жилой дом** - многоквартирный жилой дом, находящийся по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дагестанская, микрорайон № 8, Демский район, **жилой дом № 12 (секции "А", "Б", "В", "Г", "Д", "Е", "Ж")**.

**Квартира - двухкомнатная квартира** со строительным номером **18** в секции «А», на **3** этаже, общая площадь квартиры по проекту с учетом площади лоджий, балконов, террас, веранд составляет **57,22** кв.м., жилая площадь 32,3 кв.м., которая будет находиться в составе Жилого дома и подлежит передаче Стороне-1 после получения застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. В площадь Квартиры входят площади балконов и площади лоджий. Для определения фактической площади квартиры стороны настоящего договора руководствуются СНиП 31-01-2003, утвержденными постановлением Госстроя РФ № 109 от 23.06.2003 года.

**Настоящий договор** - Договор № 01-12А/К от «\_\_\_» февраля 2012 г. уступки права (требования) по Договору участия в долевом строительстве № 12 от 25.01.2012 г.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Сторона-1 уступает, а Сторона-2 принимает в полном объеме право требования передачи в собственность Стороне-2 Квартиры, указанной в разделе «Термины и определения, используемые в Договоре» настоящего договора. Указанное право принадлежит Стороне-1 на основании Основного договора.

1.2. На момент заключения настоящего договора обязанность по оплате цены Основного договора исполнена Стороной-1 в полном объеме.

1.3. Право требования и обязательства переходят от Стороны-1 к Стороне-2 с момента государственной регистрации настоящего Договора.

**2. ИСТОЧНИК ПРИОБРЕТЕНИЯ КВАРТИРЫ**

2.1. Уступаемое право требования на получение в собственность Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора, приобретает Стороной-2 на условиях настоящего договора за счет собственных и заемных средств.

2.2. Задолженность «Стороны-2», имеющейся на момент подписания акта приема-передачи квартиры погашается «Стороной» за счет целевого займа, по заключаемому в соответствии со ст. 818 ГК РФ договору целевого займа между «Стороной-1» и «Стороной-2».

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**Сторона-1 обязана:**

3.1.1. Передать Стороне-2 право требования, указанное в п. 1.1. настоящего договора, свободным от любых прав и обязательств третьих лиц.

3.1.2. После государственной регистрации настоящего договора передать Стороне-2 все документы, подтверждающие право требования от Застройщика передачи Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора, а также сообщить все сведения, имеющие значение для осуществления требования, определенного в п. 1.1. настоящего договора.

3.1.3. Нести ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов, и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Стороне-2 прав. Отвечать перед Стороной-2 за недействительность передаваемого Стороне-2 права требования.

3.1.4. В течение 30 (тридцати) дней с момента подписания настоящего договора совершить все необходимые действия для обращения в регистрирующий орган за государственной регистрацией настоящего договора.

3.1.5. Направить Застройщику настоящий договор с отметкой о государственной регистрации в течение 10 дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

**Сторона-2 обязана:**

3.2.1. Произвести оплату уступаемого права требования Стороне-1 в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

3.2.2. В течение 30 (тридцати) дней с момента подписания настоящего договора совершить все необходимые действия для обращения в регистрирующий орган за государственной регистрацией настоящего договора.

3.2.3. Нести расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, расходы по получению всех необходимых справок и документов, необходимых для такой регистрации.

Расходы Стороны-2 по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора подтверждаются путем предоставления Стороне-1 соответствующего платежного документа о перечислении Стороной-2 соответствующей суммы на расчетный счет уполномоченного органа государственной власти РФ до обращения Сторон в регистрирующий орган за государственной регистрацией настоящего договора.

Возместить Стороне-1 расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора путем внесения соответствующей суммы на расчетный счет Стороны-1 до обращения Сторон в регистрирующий орган за государственной регистрацией настоящего договора.

3.2.4. Нести расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию возникновения права собственности Стороны-2 на Квартиру после ее передачи Застройщиком Стороне-2 по Акту приема-передачи (передаточному акту) в порядке установленном положениями Основного договора и действующим законодательством РФ.

3.2.5. Принять Квартиру по акту приёма-передачи от Застройщика в порядке и срок установленный Основным договором.

3.2.6. Оплатить все расходы, связанные с передачей вновь построенной Квартиры в собственность Стороны-2 как участника долевого строительства по Основному договору (в т.ч. по изготовлению технического паспорта на Квартиру и по государственной регистрации права собственности на Квартиру).

#### **4. ЦЕНА УСТУПАЕМОГО ПРАВА (ТРЕБОВАНИЯ) И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

4.1. За уступаемое право (требование) Сторона-2 уплачивает **2 030 000 (Два миллиона тридцать тысяч) рублей**, в том числе 18% НДС.

4.2. Первоначальный платеж в размере:

**- 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей** «Сторона-2» оплачивает в срок не позднее 11.02.2012 года.

Оставшуюся невыплаченной сумму Сторона-2 уплачивает Стороне-1 в размере, сроки и на условиях, определенных в Приложении № 1 к настоящему договору.

Остаток задолженности «Стороны-2» в случае повышения стоимости 1 кв.м. подлежит индексации на основании коэффициентов, определяемых из отношения стоимости 1 кв. м. общей площади указанной в настоящем договоре и стоимости 1 кв. м. сложившейся на момент внесения очередного платежа.

4.2.1 Денежные средства, указанные в п.4.2. настоящего договора, считаются уплаченными Стороной-2 с момента их зачисления на расчетный счет Стороны-1.

4.3. В указанный в п. 4.2. настоящего договора первоначальный платеж включена сумма в размере *180 000 (Сто восемьдесят тысяч) рублей*, эквивалентная расходам «Стороны-1», связанным с рассмотрением заявления о предоставлении рассрочки, ведением расчетов, сопровождением и исполнением настоящего договора. Указанная в настоящем пункте сумма будет являться обеспечением исполнения «Стороной-2» своих обязательств по настоящему договору (гарантийная денежная сумма). Гарантийная денежная сумма является способом обеспечения исполнения обязательств, установленным соглашением Сторон в соответствии с п.1. ст. 329 ГК РФ. На гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты. При отказе/уклонении «Стороны-2» от государственной регистрации настоящего договора, отказе от исполнения договора до его государственной регистрации либо досрочном его расторжении по инициативе «Стороны-2», гарантийная денежная сумма остается у «Стороны-1» в качестве штрафа.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

5.3. В случае невыполнения обязанностей по настоящему договору «Сторона-1» уплачивает «Стороне-2» неустойку в размере 0,1 % от суммы настоящего договора за каждый случай нарушения.

5.4. В случае нарушения срока оплаты «Сторона-1» вправе начислить «Стороне-2» неустойку (пени) в размере 1 (одного) % от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки. За повторное нарушение «Стороной-2» срока оплаты размер неустойки будет составлять 0,1 % от общей стоимости договора за каждый день

просрочки.

5.5. При отказе/уклонении «Стороны-2» от государственной регистрации настоящего договора, отказе от исполнения договора до его государственной регистрации либо досрочном расторжении договора «Сторона-2» обязана уплатить «Стороне-1» штраф, сумма и порядок уплаты которого определены в п. 4.3. настоящего договора.

5.6. В случае невыполнения иных (не предусмотренных пунктами 5.4. и 5.5.) обязанностей по настоящему договору «Сторона-2» уплачивает «Стороне-1» неустойку в размере 0,1 % от суммы настоящего договора за каждый случай нарушения.

## 6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору. В соответствии со ст. 425 ГК РФ стороны установили, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с «\_\_\_» **февраля 2012 года**.

6.2. Настоящий договор прекращается с момента надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору либо в иных случаях, предусмотренных законом или настоящим договором.

6.3. Расторжение настоящего договора допускается при наличии оснований, предусмотренных законом либо настоящим договором, либо по соглашению Сторон.

Расторжение настоящего договора до истечения срока его действия по требованию Стороны-2 при наличии оснований, предусмотренных законом либо настоящим договором, возможно только с письменного согласия Застройщика. При этом Сторона-2 обязана письменно уведомить Застройщика о намерении расторгнуть настоящий договор не менее чем за 7 (семь) рабочих дней до обращения с соответствующим требованием к Стороне-1.

6.4. Настоящий договор может быть расторгнут Стороной-1 в одностороннем внесудебном порядке в случае просрочки Стороной-2 исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.2. настоящего договора, более чем на 14 (четырнадцать) дней. При этом денежные средства, уплаченные Стороной-2 до момента расторжения настоящего договора, подлежат возврату Стороне-2 за вычетом предусмотренных настоящим договором или законом расходов и штрафов. О расторжении настоящего договора Сторона-1 уведомляет Застройщика не позднее 3 (трех) дней.

В случае расторжения настоящего договора возврат уплаченных Стороной-2 денежных средств осуществляется Стороной-1 путем их перечисления на расчетный счет Стороны-2 в течение трех месяцев после внесения в государственный реестр записи о расторжении договора. При этом Сторона-2 обязана предоставить Стороне-1 реквизиты расчетного счета для перечисления денег.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В день подачи документов в регистрирующий орган для получения свидетельства о регистрации права собственности на Квартиру «Сторона-2» обязана заключить с «Стороной-1» соответствующий стандартам ОАО «АИЖК» договор о залоге (ипотеке) недвижимого имущества – Квартиры. Договор об ипотеке квартиры будет действовать до полного исполнения «Стороной-2» обязательств по настоящему договору. При отказе «Стороны-2» от заключения договора о залоге (ипотеке) «Сторона-1» вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.

7.3. В целях погашения задолженности, имеющейся на момент подписания акта приема-передачи квартиры «Сторона-2» обязуется заключить с «Стороной-1» договор целевого займа в соответствии со ст. 818 ГК РФ. При отказе «Стороны-2» от заключения договора целевого займа либо отказе регистрирующего органа в регистрации ипотеки по договору целевого займа «Сторона-1» вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. Вместо заключения договора займа «Сторона-2» вправе досрочно погасить задолженность, в том числе за счет ипотечного кредита.

7.4. В течение 10 (десяти) дней с момента заключения договора целевого займа в соответствии с п. 2.2. и 7.3 настоящего договора, «Сторона-2» обязуется заключить договор страхования жизни, здоровья и трудоспособности в страховой организации по согласованию с «Стороной-1». Выгодоприобретателем по договору страхования должна быть указана «Сторона-1» - ООО «Крона» - либо указанное им лицо. Договор страхования должен действовать до полного исполнения «Стороной-2» своих обязательств.

7.5. Обо всех изменениях в платежных почтовых и других реквизитах стороны обязаны в 5-(пяти)-дневный срок письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом в исполнение обязательств.

7.6. Права и/или обязанности по настоящему договору могут быть переданы одной из Сторон третьим лицам только с письменного согласия другой стороны и Застройщика.

7.7. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров и с соблюдением досудебного (претензионного) порядка его

урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление претензии другой стороне является обязательным. Для рассмотрения претензии сторонам предоставляется тридцать дней.

Если спорные вопросы в досудебном порядке не урегулированы, спор передается на разрешение в суд по месту исполнения настоящего договора, за исключением случаев, когда для рассмотрения такого спора процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

7.8. Наименования статей настоящего договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий договора. При толковании и применении условий настоящего договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

7.9. Подписавшие настоящий договор лицам настоящим заверяют, что они правомочны его подписать в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.10. Настоящим Стороны удостоверяют, что факт подписания настоящего договора осуществлен Сторонами без влияния заблуждения (ст. 178 ГК РФ), обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (ст. 179 ГК РФ).

7.11. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора, третий экземпляр - для Застройщика, четвертый – для регистрирующего органа.

7.12. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон:

«Сторона-1»

ООО «Крона»,  
450006, г. Уфа, ул. Ленина, 97  
ИНН 0278151980, р/с 40702810900050000832  
в Уфимском филиале ОАО «РосгосстрахБанк»,  
к/с 30101810500000000902, БИК 048071902

Заместитель директора  
ООО «Крона»

\_\_\_\_\_ И. С. Шафиков  
М.П.

Согласовано:  
Представитель ООО «Траст-Инвест»

\_\_\_\_\_ Ахметова Э.С.  
М.П.

«Сторона-2»

**ФИО**, дата рождения, паспорт (код подразделения) кем  
и когда выдан, адрес.

\_\_\_\_\_