

ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) №__

г. Мытищи

«__» декабря 2019 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «ЦЕДЕНТ», в лице _____, действующего на основании доверенности № ____ г, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «ЦЕССИОНАРИЙ», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, (именуемый в дальнейшем Договор), о нижеследующем:

Общие положения

ЦЕССИОНАРИЙ подтверждает:

- что ознакомлен с условиями Договора № 1212 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 29.12.2011г. и заключенных к нему дополнительных соглашений (именуемый далее – «Кредитный договор»);

- что провел все необходимые и достаточные действия, которые позволили ему убедиться в действительности передаваемых прав;

- что ознакомился с документами, связанными с заключением и исполнением Кредитного договора, а также сделок, заключенных в его обеспечение, и пришел к выводу, что Кредитный договор и сделки, заключенные в обеспечение исполнения обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному договору, являются действительными и надлежащим образом заключенными сделками, в том числе не имеют оснований к оспариванию в соответствии со ст.ст.61.2, 61.3 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», что права (требования), вытекающие из указанных сделок, являются действительными;

- что ознакомился с информацией об исках, предъявленных в суд в отношении сделок ЦЕДЕНТА и ДОЛЖНИКА, а равно сделок, заключенных в обеспечение исполнения обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному договору, о заявлениях о признании банкротом ДОЛЖНИКА и лиц, предоставивших обеспечение по обязательствам ДОЛЖНИКА, и заключает настоящий договор, осознавая и понимая юридически значимые обстоятельства и последствия, которые могут возникнуть в результате данных судебных процедур;

- что не имеет на момент совершения сделки признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества согласно критериям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1. Предмет Договора

1.1 ЦЕДЕНТ уступает ЦЕССИОНАРИЮ права (требования) к Обществу с ограниченной ответственностью «Эстейт Инвестментс», именуемому в дальнейшем ДОЛЖНИК, вытекающие из:

- Договор № 1212 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 29.12.2011г., с учетом дополнительного соглашения №__ от __г., заключенного между ЦЕДЕНТОМ и ДОЛЖНИКОМ.

Общая сумма уступаемых ЦЕССИОНАРИЮ прав (требований) к ДОЛЖНИКУ составляет 20 721 306 (Двадцать миллионов семьсот двадцать одна тысяча триста шесть) рублей 10 копеек в том числе:

- просроченный основной долг: 18 722 415 (Восемнадцать миллионов семьсот двадцать две тысячи четыреста пятнадцать) рублей 54 копейки;

- просроченная задолженность по процентам: 1 236 378 (Один миллион двести тридцать шесть тысяч триста семьдесят восемь) рублей 99 копеек;

- пени за проценты: 36 648 (Тридцать шесть тысяч шестьсот сорок восемь) рублей 29 копеек;

ЦЕДЕНТ

Договор уступки прав (требований) № __
от «__» декабря 2019г.

ЦЕССИОНАРИЙ

- пени за кредит: 719 075 (Восемьдесят девять тысяч двести тридцать девять) рублей 89 копеек;

- неустойка за просрочку платы за обслуживание кредита: 787 (семьсот восемьдесят семь) рублей 39 копеек.

- госпошлина 6 000 (шесть тысяч) рублей 00 копеек

В случае изменения суммы уступаемых прав (требований) на дату уступки, указанную в п. 2.3 Договора, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору с указанием суммы уступаемых требований.

1.2. В соответствии со ст. 384 ГК РФ к ЦЕССИОНАРИЮ переходят права по договорам, заключенным в обеспечение исполнения обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному договору, указанному в п.1.1 (далее – «Обеспечительные договоры»), а именно права, вытекающие из:

- договора ипотеки № 1508 от 29.12.2014г., с учетом дополнительного соглашения №_ от __г., заключенного с ООО «Эстейт Инвестментс»;

- договора залога имущественных прав № 1506 от 29.12.2011, заключенного с ООО «Эстейт Инвестментс»;

- договора ипотеки № 1509 от 29.12.2011, заключенного с ООО «Эстейт Девелопмент»;

- договора залога имущественных прав № 1507 от 29.12.2011, заключенного с ООО «Эстейт Девелопмент»;

- договор залога доли в уставном капитале № 1510 от 29.12.2011, заключенного с Игнатовым Андреем Сергеевичем;

- договора поручительства юридического лица № 2255 от 22.02.2013, заключенного с ООО «Эстейт Девелопмент»;

- договора поручительства юридического лица № 2041 от 29.12.2011, заключенного с ООО «Стройдом-Развитие»;

- договора поручительства физического лица № 2038 от 29.12.2011, заключенного с Игнатовым Андреем Сергеевичем;

- договора поручительства физического лица № 2039 от 29.12.2011, заключенного с Каменским Анатолием Валерьевичем;

- договора поручительства физического лица № 2040 от 29.12.2011, заключенного с Козыревым Андреем Владимировичем

1.3. Если вступившим в законную силу судебным актом будет установлено или признано, что Кредитный договор, указанный в п.1.1 настоящего Договора, является недействительным или незаключенным, к ЦЕССИОНАРИЮ переходит право требовать от ДОЛЖНИКА возврата полученного по данному Договору или возврата неосновательного обогащения с учетом процентов по ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Обязанности Сторон

2.1. Цена уступаемых ЦЕДЕНТОМ ЦЕССИОНАРИЮ прав (требований) по настоящему Договору составляет _____ руб. (_____ рублей ____ копеек).

На дату заключения настоящего Договора, указанная в п. 2.1 сумма получена ЦЕДЕНТОМ в полном объеме.

2.2. Настоящим ЦЕССИОНАРИЙ подтверждает, что при определении размера денежных средств, которые ЦЕССИОНАРИЙ перечислил на основании настоящего Договора в счет оплаты уступаемых прав, ЦЕССИОНАРИЙ принимал во внимание финансовое состояние, состояние кредиторской и дебиторской задолженности, забалансовые обязательства, иски и иные заявления, предъявленные в суд в отношении ДОЛЖНИКА и лиц, предоставивших обеспечение по обязательствам ДОЛЖНИКА.

ЦЕДЕНТ

Договор уступки прав (требований) № __
от «__» декабря 2019г.

ЦЕССИОНАРИЙ

С учетом всех вышеперечисленных обстоятельств, которые принимались во внимание ЦЕССИОНАРИЕМ, ЦЕССИОНАРИЙ подтверждает, что размер платы, передаваемой ЦЕДЕНТУ по Договору, равноценен реальной рыночной стоимости уступаемых прав в текущей ситуации.

2.3. Уступка прав (требований) по Договору происходит с даты подписания настоящего Договора и предоставления ЦЕССИОНАРИЕМ документов, подтверждающих соблюдение процедур корпоративного одобрения (в случае необходимости) договора уступки прав (требований).

2.4. В течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и предоставления ЦЕССИОНАРИЕМ документов, подтверждающих соблюдение процедур корпоративного одобрения (в случае необходимости) договора уступки прав (требований) ЦЕДЕНТ обязуется передать ЦЕССИОНАРИЮ по Акту приема-передачи документы, подтверждающие уступаемые права (требования), согласно перечню, содержащемуся в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

2.5. В течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и предоставления ЦЕССИОНАРИЕМ документов, подтверждающих соблюдение процедур корпоративного одобрения (в случае необходимости) договора уступки прав (требований) ЦЕДЕНТ обязуется уведомить заказным письмом ДОЛЖНИКА о совершенной уступке прав (требований) ЦЕССИОНАРИЮ и предоставить ЦЕССИОНАРИЮ копию такого уведомления.

2.6. ДОЛЖНИК считается обязанными перед ЦЕССИОНАРИЕМ по обязательствам, указанным в п.1 Договора, а его обязательства в отношении ЦЕДЕНТА считаются прекращенными с даты подписания настоящего Договора и предоставления ЦЕССИОНАРИЕМ документов, подтверждающих соблюдение процедур корпоративного одобрения (в случае необходимости) договора уступки прав (требований).

3. Ответственность Сторон

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Принимая во внимание исследования, проведенные ЦЕССИОНАРИЕМ в отношении Кредитного договора и сделок, заключенных в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору, учитывая вывод ЦЕССИОНАРИЯ о том, что Кредитный договор и сделки, заключенные в обеспечение исполнения обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному договору, являются действительными и надлежащим образом заключенными сделками, что права (требования), вытекающие из указанных сделок, являются действительными, настоящим согласно положениям ст. 15, ст. 390, ст.404 Гражданского кодекса Российской Федерации, ЦЕССИОНАРИЙ и ЦЕДЕНТ устанавливают предел ответственности ЦЕДЕНТА в случае, если по каким-либо причинам уступаемые права будут признаны недействительными, и определяют в объеме, не превышающим 500 000 рублей.

3.3. ЦЕССИОНАРИЙ в порядке ст.431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации несет ответственность за недостоверные заверения о своей платежеспособности и достаточности имущества в размере 20% от цены сделки.

3.4. ЦЕДЕНТ не отвечает перед ЦЕССИОНАРИЕМ за недействительность уступаемых прав в случае недобросовестного поведения ЦЕССИОНАРИЯ, если:

- ЦЕССИОНАРИЙ и/или любой иной кредитор, которому будут переданы уступаемые права, своевременно не обеспечит ЦЕДЕНТА всеми процессуальными возможностями (путем предоставления представителям ЦЕДЕНТА доверенностей на представление интересов ЦЕССИОНАРИЯ в соответствующих процессах об оспаривании уступаемых прав, путем направления соответствующих ходатайств в уполномоченный суд о привлечении ЦЕДЕНТА в соответствующий процесс в качестве третьего лица)

осуществлять защиту правомерности/законности/действительности уступаемых прав в любых и всех судебных процессах от всех и любых исков и требований, направленных на признание уступаемых прав недействительными/незаконными/неправомерными в целом либо в части; и

- ЦЕССИОНАРИЙ и/или любой иной кредитор, которому будут переданы уступаемые права, в любых и всех судебных процессах по всем и любым искам и требованиям, направленным на признание уступаемых прав недействительными/незаконными/ неправомерными не предпримет разумные усилия для защиты Уступаемых прав от указанных исков и требований.

Во избежание сомнений буллиты подпункта не заменяют и не исключают друг друга, но применяются одновременно.

Во избежание сомнений с целью обеспечения обязательств ЦЕССИОНАРИЯ, установленных настоящим пунктом Договора, ЦЕССИОНАРИЙ должен добросовестно предпринимать все разумные меры материально-правового, процессуального и переговорного характера.

3.5. ЦЕДЕНТ не несет ответственности перед ЦЕССИОНАРИЕМ за недействительность переданного ему требования по договорам, включая требования по правам, обеспечивающим исполнение обязательства, и правам на проценты, при условии, что такая недействительность вызвана обстоятельствами, о которых Цедент не знал или не мог знать или о которых он предупредил ЦЕССИОНАРИЯ согласно п.п. 5.2, 5.3 настоящего Договора.

4. Срок действия Договора

4.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента его исполнения Сторонами.

5. Прочие условия

5.1. Вся ранее имевшаяся переписка между ЦЕДЕНТОМ и ЦЕССИОНАРИЕМ относительно уступки прав (требований) ЦЕДЕНТА к ДОЛЖНИКУ утрачивает силу с момента вступления в силу Договора, согласно п.4.1 Договора.

5.2. ЦЕССИОНАРИЮ известно о том, что в отношении Должника/поручителей/залогодателей, права (требования) к которым передаются по Договору,

ведутся процедуры банкротства:

- Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-604/2016 в отношении ООО «Эстейт Инвестментс» введена процедура банкротства – наблюдение. Определением Арбитражного суда Московской области от 26.09.2016 (резолютивная часть оглашена 14.09.2016) в отношении ООО «Эстейт Инвестментс» введена процедура банкротства – внешнее управление, продлена до 14.03.2020. Требования Банка включены в реестр требований кредиторов на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 21.12.2016 (резолютивная часть оглашена 19.12.2016) в размере 38 263 059,06 руб. как обеспеченные залогом имущества должника, в третью очередь.

- Определением Арбитражного суда Московской области от 02.03.2016 по делу № А41-5817/2016 в отношении ООО «Эстейт Девелопмент» введена процедура банкротства – наблюдение. Определением Арбитражного суда Московской области от 21.09.2016 (резолютивная часть оглашена 19.09.2016) в отношении должника введена процедура банкротства – внешнее управление, продлена до 02.04.2020. Требования Банка включены в реестр требований кредиторов на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 28.04.2016 в размере 38 294 988,64 руб. как обеспеченные залогом имущества должника, в третью очередь.

- Решением Арбитражного суда Московской области от 25.07.2016 (резолютивная часть оглашена 21.07.2016) по делу № А41-74268/2015 в отношении ООО «Стройдом-

Развитие» введена процедура банкротства – конкурсное производство. Требования Банка включены в реестр требований кредиторов на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 23.11.2016 (резюлютивная часть оглашена 16.11.2016) в размере 38 266 128,66 руб. в третью очередь.

- в отношении поручителей/залогодателей Каменского А.В., Козырева А.В., Игнатова А.С. имеются возбужденные исполнительные производства.

Уступка прав (требований), указанных в пп. 4. п. 2. Решения, является основанием для производства Сторонами процессуального правопреемства по указанным процедурам/делам.

Уступка прав (требований) является основанием для производства Сторонами процессуального правопреемства:

- по делам о банкротстве № А41-604/2016, № А41-5817/2016, № А41-74268/2015;

- по делу № А41-24503/2014 по заявлению Банка о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решения третейского суда/по исполнительным производствам в отношении Каменского А.В., Козырева А.В., Игнатова А.С.

5.3. ЦЕССИОНАРИЮ известно о существенных обстоятельствах Уступаемых прав по Договору, при том, что указанные обстоятельства не являются основанием для расторжения Договора по инициативе ЦЕССИОНАРИЯ, либо предъявления требования об уменьшении стоимости, а именно:

- известно об удовлетворении заявления ПАО Сбербанк о признании сделок должника недействительными – договоров долевого участия и возврате в конкурсную массу ООО «Эстейт Инвестментс» имущественных прав на 39 объектов строящегося недвижимого имущества (определение Арбитражного суда Московской области от 09.04.2019 (резюлютивная часть оглашена 02.04.2019) по делу № А41-604/2016);

- известно об утрате залога (доли в уставном капитале ООО «Эстейт Инвестментс» в размере 83 %), что подтверждено информацией из ЕГРЮЛ;

- известно об утрате заложенного имущества по договору залога имущественных прав № 1506 от 29.12.2011 на объект: 1-комнатная квартира, № объекта: 15 в малоэтажном жилом доме № 4, строительный адрес: Московская область, г. Дубна, ул. Солнечная, д. 9 в связи с заключением должником договора долевого участия в долевом строительстве с физическим лицом. Определением Арбитражного суда Московской области от 09.04.2019 (резюлютивная часть оглашена 02.04.2019) по делу № А41-604/2016, вступившим в законную силу, в удовлетворении заявления Банка об оспаривании сделки должника недействительной отказано;

- известно об отсутствии залога имущественных прав по договору № 1506 от 29.12.2011 на объекты: 1-комнатная квартира, № объекта: 16; 1-комнатная квартира, № объекта: 1 в малоэтажном жилом доме № 4, строительный адрес: Московская область, г. Дубна, ул. Солнечная, д. 9;

- известно о риске утраты залога по договору залога имущественных прав № 1507 от 29.12.2011, по договору по договору ипотеки № 1509 (право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:40:0020504:65, площадь 677 кв.м., местоположение: Московская область, г. Дубна, ул. Юркино, д. 36, в 268 м. на северо-восток) в результате действий собственника имущества по расторжению договора аренды (отсутствует информация о статусе договора аренды и арендных отношений между муниципальным образованием и ООО «Эстейт Девелопмент» в отношении земельных участков (с кадастровым номером 50:40:020504:65, а также вновь образованного – с кадастровым номером 50:40:0020504:266) и сроке аренды) и возможности оспаривания в рамках процедуры банкротства ООО «Эстейт Девелопмент» залоговых прав кредитора на данное имущество по Договору ипотеки № 1509 от 29.12.2011.

5.4. Уведомление или сообщение, направленное ЦЕССИОНАРИЮ, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату нарочным или

заказным письмом, или телеграммой с уведомлением, по адресу, указанному в Договоре, и за подписью уполномоченного лица.

Уведомление или сообщение ЦЕДЕНТА считается доставленным ЦЕССИОНАРИЮ надлежащим образом, если оно получено ЦЕССИОНАРИЕМ, а также в случаях, если, несмотря на направление уведомления (сообщения) ЦЕДЕНТОМ в соответствии с условиями Договора ЦЕССИОНАРИЙ не явился за его получением или отказался от его получения, или уведомление (сообщение) не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу, о чем орган связи проинформировал ЦЕДЕНТА. Датой доставки уведомления или сообщения ЦЕДЕНТА считается дата его получения ЦЕССИОНАРИЕМ, а при неявке ЦЕССИОНАРИЯ за получением уведомления (сообщения) с требованием ЦЕДЕНТА или отказе от его получения, или его невручении в связи с отсутствием адресата по указанному в уведомлении (сообщении) адресу - дата отправки органом связи уведомления ЦЕДЕНТУ о невручении ЦЕССИОНАРИЮ требования ЦЕДЕНТА.

5.5. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его возникновения, изменения, нарушения, исполнения, прекращения, недействительности или незаключенности передаются на разрешение компетентного суда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, при этом два экземпляра находятся у ЦЕДЕНТА и два - у ЦЕССИОНАРИЯ.

5.7. Если указанные в п.1.1. Договора права (требования) будут частично погашены до момента их перехода к ЦЕССИОНАРИЮ, цена Договора, указанная в п.2.1. Договора, подлежит уменьшению пропорционально снижению общей суммы уступаемых прав, обусловленному таким погашением.

В случае полного погашения уступаемых прав до момента их перехода к ЦЕССИОНАРИЮ Договор считается расторгнутым.

5.8. Стороны пришли к соглашению о том, что проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не начисляются.

5.9. Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации договора несет ЦЕССИОНАРИЙ.

6. Адреса и реквизиты Сторон:

6.1. ЦЕДЕНТ:

ПАО Сбербанк

6.2. ЦЕССИОНАРИЙ:

_____.

ЦЕДЕНТ

ЦЕССИОНАРИЙ

ЦЕДЕНТ

Договор уступки прав (требований) № __
от «__» декабря 2019г.

ЦЕССИОНАРИЙ

МП

МП

ЦЕДЕНТ

**Договор уступки прав (требований) № __
от «__» декабря 2019г.**

ЦЕССИОНАРИЙ

Приложение № 1 к Договору уступки прав (требований) № ____ от «__» декабря 2019г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем «ЦЕДЕНТ», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «ЦЕССИОНАРИЙ», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», согласовали следующий Перечень документов, удостоверяющих уступаемые права (требования) и подлежащих передаче ЦЕССИОНАРИЮ:

| № п/п | Наименование документа | Кол-во листов | Примечание |
|-------|------------------------|---------------|------------|
| 1. | | | |
| 2. | | | |
| 3. | | | |
| 4. | | | |
| 5. | | | |
| 6. | | | |
| 7. | | | |
| 8. | | | |
| 9. | | | |
| 10. | | | |
| | | | |

ЦЕДЕНТ

ЦЕССИОНАРИЙ

МП

МП

ЦЕДЕНТ

Договор уступки прав (требований) № ____
от «__» декабря 2019г.

ЦЕССИОНАРИЙ