



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-161123

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» (ООО «ВС Консалт»)

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»)

Дата оценки: 29.11.2023 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 11 на проведение оценки от 22 ноября 2023 г.

Дата составления: 29.11.2023 г.



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 11 на проведение оценки от 22 ноября 2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости и ликвидационной стоимости (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	29 ноября 2023 год
Срок проведения оценки:	22 ноября 2023 год – 29 ноября 2023 год
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 ноября 2023 г., не округленно:

9 009 662

(Девять миллионов девять тысяч шестьсот шестьдесят два) руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 ноября 2023 г., не округленно:

6 153 592

(Шесть миллионов сто пятьдесят три тысячи пятьсот девяносто два) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)		
1	16	1	4	2	66,86	187 409	128 000
2	17	1	5	2	63,85	178 972	122 238
3	24	1	6	2	66,86	187 409	128 000
4	32	1	8	2	66,86	187 409	128 000
5	37	2	1	2	66,86	172 432	117 771
6	40	2	1	2	67,00	172 793	118 018
7	44	2	2	2	67,00	187 801	128 268
8	45	2	3	2	66,86	187 409	128 000
9	49	2	4	2	66,86	187 409	128 000

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)			
10	53	2	5	2	66,86	187 409	128 000	
11	57	2	6	2	66,86	187 409	128 000	
12	61	2	7	2	66,86	187 409	128 000	
13	65	2	8	2	66,86	187 409	128 000	
14	68	2	8	2	67,00	187 801	128 268	
15	69	2	9	2	68,86	189 158	129 195	
16	73	3	1	2	67,00	172 793	118 018	
17	76	3	1	2	66,86	172 432	117 771	
18	77	3	2	2	67,00	187 801	128 268	
19	81	3	3	2	67,00	187 801	128 268	
20	84	3	3	2	66,86	187 409	128 000	
21	85	3	4	2	67,00	187 801	128 268	
22	88	3	4	2	66,86	187 409	128 000	
23	89	3	5	2	67,00	187 801	128 268	
24	124	4	4	2	66,85	187 381	127 981	
25	125	4	5	2	66,86	187 409	128 000	
26	128	4	5	2	66,85	187 381	127 981	
27	129	4	6	2	66,86	187 409	128 000	
28	132	4	6	2	66,85	187 381	127 981	
29	133	4	7	2	66,86	187 409	128 000	
30	136	4	7	2	66,85	187 381	127 981	
31	137	4	8	2	66,86	187 409	128 000	
32	140	4	8	2	66,85	187 381	127 981	
33	141	4	9	2	66,86	183 664	125 443	
34	144	4	9	2	66,85	183 637	125 424	
35	145	5	1	2	63,85	164 669	112 469	
36	148	5	1	2	66,86	172 432	117 771	
37	149	5	2	2	63,85	178 972	122 238	
38	152	5	2	2	66,86	187 409	128 000	
39	153	5	3	2	63,85	178 972	122 238	
40	160	5	4	2	66,86	187 409	128 000	
41	164	5	5	2	66,86	187 409	128 000	
42	165	5	6	2	63,85	178 972	122 238	
43	168	5	6	2	66,86	187 409	128 000	
44	169	5	7	2	63,85	178 972	122 238	
45	172	5	7	2	66,86	187 409	128 000	
46	176	5	8	2	66,86	187 409	128 000	
47	177	5	9	2	63,85	175 396	119 795	
48	180	5	9	2	66,86	183 664	125 443	
49	181	6	1	2	66,86	172 432	117 771	
-	Итого					3 258,13	9 009 662	6 153 592

Директор



/ Шейн В. В.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
2.1. Сведения о Заказчике оценки	8
2.2. Сведения об Исполнителе	8
2.3. Сведения об Оценщике	9
РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	11
РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки	13
РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	17
6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)	18
6.3. Ограничения оценки	18
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	24
7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2023 года	25
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ...	30
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки	36
7.6. Выводы по анализу рынка	37
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	38
8.1. Основные этапы процесса оценки	38
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	38
8.3 Выбор подходов	42
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	44
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ, ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	62
10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости	62
10.2. Определение ликвидационной стоимости	63
10.3. Итоговая стоимость объекта оценки	67
10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата	68
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ	70

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 Имущественные права: право собственности. Собственник: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 2.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 5 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 11 на проведение оценки от 22 ноября 2023 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной стоимости (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).
Предпосылки стоимости:	Предпосылки стоимости: 1) сделка с объектом оценки предполагается; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 29 ноября 2023 года; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях для рыночной стоимости, в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки для ликвидационной стоимости.
Дата оценки:	29 ноября 2023 год
Срок проведения оценки:	22 ноября 2023 год – 29 ноября 2023 год
Дата составления и порядковый номер Отчета:	29 ноября 2023 год, № 02-161123
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено

Ограничения оценки:	Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • Договора уступки требования (цессия) в количестве 49 шт. • Информационное письмо от 06.06.2022 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны.
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Таблица 2. Состав объекта оценки

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м ²)
1	Квартира	16	1	4	2	66,86
2	Квартира	17	1	5	2	63,85
3	Квартира	24	1	6	2	66,86
4	Квартира	32	1	8	2	66,86
5	Квартира	37	2	1	2	66,86
6	Квартира	40	2	1	2	67,00
7	Квартира	44	2	2	2	67,00
8	Квартира	45	2	3	2	66,86
9	Квартира	49	2	4	2	66,86
10	Квартира	53	2	5	2	66,86
11	Квартира	57	2	6	2	66,86
12	Квартира	61	2	7	2	66,86
13	Квартира	65	2	8	2	66,86
14	Квартира	68	2	8	2	67,00
15	Квартира	69	2	9	2	68,86
16	Квартира	73	3	1	2	67,00
17	Квартира	76	3	1	2	66,86
18	Квартира	77	3	2	2	67,00
19	Квартира	81	3	3	2	67,00
20	Квартира	84	3	3	2	66,86
21	Квартира	85	3	4	2	67,00
22	Квартира	88	3	4	2	66,86
23	Квартира	89	3	5	2	67,00
24	Квартира	124	4	4	2	66,85
25	Квартира	125	4	5	2	66,86
26	Квартира	128	4	5	2	66,85
27	Квартира	129	4	6	2	66,86
28	Квартира	132	4	6	2	66,85
29	Квартира	133	4	7	2	66,86
30	Квартира	136	4	7	2	66,85
31	Квартира	137	4	8	2	66,86
32	Квартира	140	4	8	2	66,85
33	Квартира	141	4	9	2	66,86
34	Квартира	144	4	9	2	66,85
35	Квартира	145	5	1	2	63,85
36	Квартира	148	5	1	2	66,86
37	Квартира	149	5	2	2	63,85
38	Квартира	152	5	2	2	66,86
39	Квартира	153	5	3	2	63,85
40	Квартира	160	5	4	2	66,86

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м²)
41	Квартира	164	5	5	2	66,86
42	Квартира	165	5	6	2	63,85
43	Квартира	168	5	6	2	66,86
44	Квартира	169	5	7	2	63,85
45	Квартира	172	5	7	2	66,86
46	Квартира	176	5	8	2	66,86
47	Квартира	177	5	9	2	63,85
48	Квартира	180	5	9	2	66,86
49	Квартира	181	6	1	2	66,86
Итого						3 258,13

РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Сокращенное наименование	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Реквизиты	ОГРН 1067746722977 от 20 июня 2006 г., ИНН/КПП 7735520922/770201001
Юридический адрес:	129110, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, ул. Щепкина, д.51/4, стр.1

2.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Юридический адрес Исполнителя:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164, к. 5, кв. 69
Фактический адрес Исполнителя:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Банковские реквизиты:	р/с 40702810810000631445 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК» г. МОСКВА, Кор./счет 30101810145250000974, БИК 044525974
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ❖ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ❖ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ❖ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ❖ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; ❖ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Страховой полис (договор) № 9691R/776/500002/23, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 13 марта 2023 г. по 12 марта 2024 г., страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб., дата выдачи: 13 марта 2023 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

2.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Вагина Анна Станиславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
Местонахождение саморегулируемой организации:	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Местонахождение Оценщика:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Почтовый адрес:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-982-789-11-67 ✉ e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/500037/22 от 15.12.2022 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2022 г. по 15 декабря 2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2013 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> ✪ Настоящим оценщик Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ✪ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. ✪ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. ✪ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Другие квалифицированные отраслевые специалисты и внешние организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (МСО) и включен в реестр членов МСО.

РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	☑ Договора уступки требования (цессия) в количестве 49 шт.
	☑ Информационное письмо от 06.06.2022 г.

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки являются: имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609.

Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м ²)
1	Квартира	16	1	4	2	66,86
2	Квартира	17	1	5	2	63,85
3	Квартира	24	1	6	2	66,86
4	Квартира	32	1	8	2	66,86
5	Квартира	37	2	1	2	66,86
6	Квартира	40	2	1	2	67,00
7	Квартира	44	2	2	2	67,00
8	Квартира	45	2	3	2	66,86
9	Квартира	49	2	4	2	66,86
10	Квартира	53	2	5	2	66,86
11	Квартира	57	2	6	2	66,86
12	Квартира	61	2	7	2	66,86
13	Квартира	65	2	8	2	66,86
14	Квартира	68	2	8	2	67,00
15	Квартира	69	2	9	2	68,86
16	Квартира	73	3	1	2	67,00
17	Квартира	76	3	1	2	66,86
18	Квартира	77	3	2	2	67,00
19	Квартира	81	3	3	2	67,00
20	Квартира	84	3	3	2	66,86
21	Квартира	85	3	4	2	67,00
22	Квартира	88	3	4	2	66,86
23	Квартира	89	3	5	2	67,00
24	Квартира	124	4	4	2	66,85
25	Квартира	125	4	5	2	66,86
26	Квартира	128	4	5	2	66,85
27	Квартира	129	4	6	2	66,86
28	Квартира	132	4	6	2	66,85
29	Квартира	133	4	7	2	66,86
30	Квартира	136	4	7	2	66,85
31	Квартира	137	4	8	2	66,86
32	Квартира	140	4	8	2	66,85
33	Квартира	141	4	9	2	66,86
34	Квартира	144	4	9	2	66,85
35	Квартира	145	5	1	2	63,85
36	Квартира	148	5	1	2	66,86
37	Квартира	149	5	2	2	63,85
38	Квартира	152	5	2	2	66,86
39	Квартира	153	5	3	2	63,85
40	Квартира	160	5	4	2	66,86
41	Квартира	164	5	5	2	66,86
42	Квартира	165	5	6	2	63,85
43	Квартира	168	5	6	2	66,86
44	Квартира	169	5	7	2	63,85
45	Квартира	172	5	7	2	66,86
46	Квартира	176	5	8	2	66,86
47	Квартира	177	5	9	2	63,85
48	Квартира	180	5	9	2	66,86
49	Квартира	181	6	1	2	66,86
Итого						3 258,13

5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся по адресу: микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный на земельном участке, по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609.

Адрес земельного участка с кадастровым номером 55:20:032001:609: Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, д. 19 или ул. Михаила Врубеля, 1, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

Омская область¹ — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км², что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Входит в состав Сибирского федерального округа.

Территория области простирается на 600 км с юга на север и на 300 км с запада на восток. Главная водная артерия — Иртыш и его притоки Ишим, Омь, Оша, Тара. Область расположена на Западно-Сибирской равнине, диктующей плоский рельеф. На юге — степи, постепенно переходящие в лесостепи, лес и болотистую тайгу на севере. Почва песчаная, илистая. Вдоль Иртыша, в т. н. Прииртышье, наблюдается «оазисный» микроклимат, с более лесистым и овражным ландшафтом. Здесь же самые плодородные земли региона. Также в Омской области много озёр: Салтаим, Тенис, Ик, Эбейты, Ульжай, Тобол-Кушлы.

Омский район² — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России. Административный центр — посёлок Ростовка (администрация в городе Омске). Площадь района — 3600 км². Основные реки — Иртыш, Омь.

Территория района расположена вдоль среднего течения реки Иртыш и нижнего течения реки Омь, в лесостепной зоне, между 54,35° и 55,25° с. ш., 72,50° и 74,20° в. д., и занимает площадь 3680 км². Иртыш делит район на левобережье и правобережье. Омь разделяет правобережье на северную и южную части. Схематическое очертание района связано во многом с руслом Иртыша, который южнее впадения в него Оми уходит далеко на запад, а затем постепенно возвращается на восток, образуя глубокую излучину. Протяженность Омского района с севера на юг составляет 120 км, а с востока на запад — 60 км.

Омский район граничит на севере с Саргатским и Горьковским районами, на востоке — с Кормиловским районом, на юге — с Черлакским, Азовским и Таврическим, на западе — с Любинским и Марьяновским районами области. Омский район формировался вокруг г. Омска.

Ростовка³ — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения. Население — 5460 чел. (2018)

Посёлок расположен в лесостепной полосе Омской области, в пределах Барабинской низменности, на левом берегу реки Омь. Высота центра над уровнем моря — 95 м. В окрестностях Ростовки распространены чернозёмы. Почвообразующими породами являются глины и суглинки.

Ростовка расположена в 2 км к востоку от городской черты Омска и 18 км к от центра города. Ближайший населённый пункт село Новомосковка расположено к западу от Ростовки.

Ростовка, как и вся Омская область находится в часовой зоне МСК+3. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +6:00.

Основан в 1895 г. В 1928 г. деревня Ростовка состояла из 103 хозяйств, основное население — украинцы. Центр Ростовкинского сельсовета Корниловского района Омского округа Сибирского края.

В 21 июня 1977 года была заложена птицефабрика «Сибирская». В 1980 году были вручены первые ордера на квартиры для рабочих, сдан в эксплуатацию детский сад на 280 мест. В 1982 году открылась средняя школа на 840 мест, в 1991 году — Сибирская средняя школа № 2. С 2004 года — административный центр Омского района.

¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район

³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_\(Омский_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район))



Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

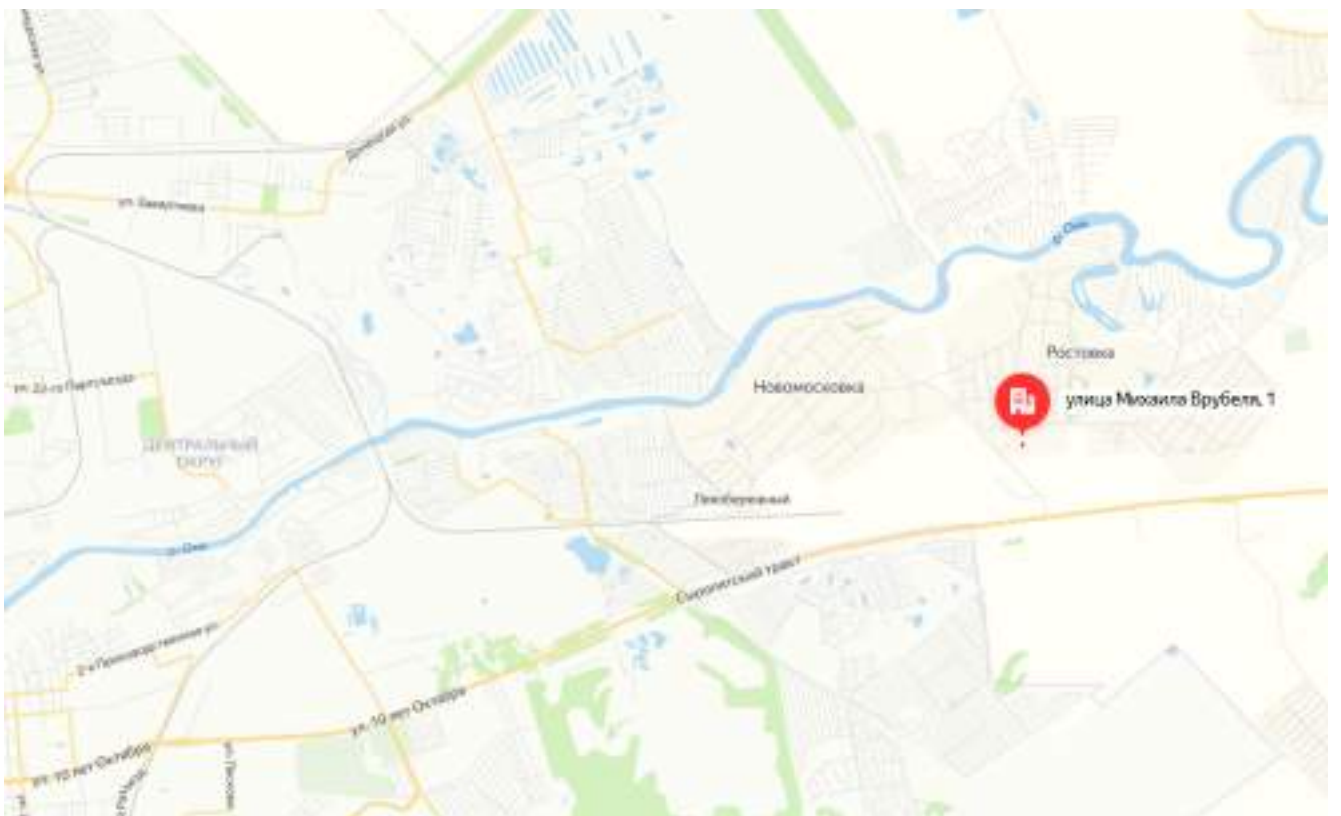


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

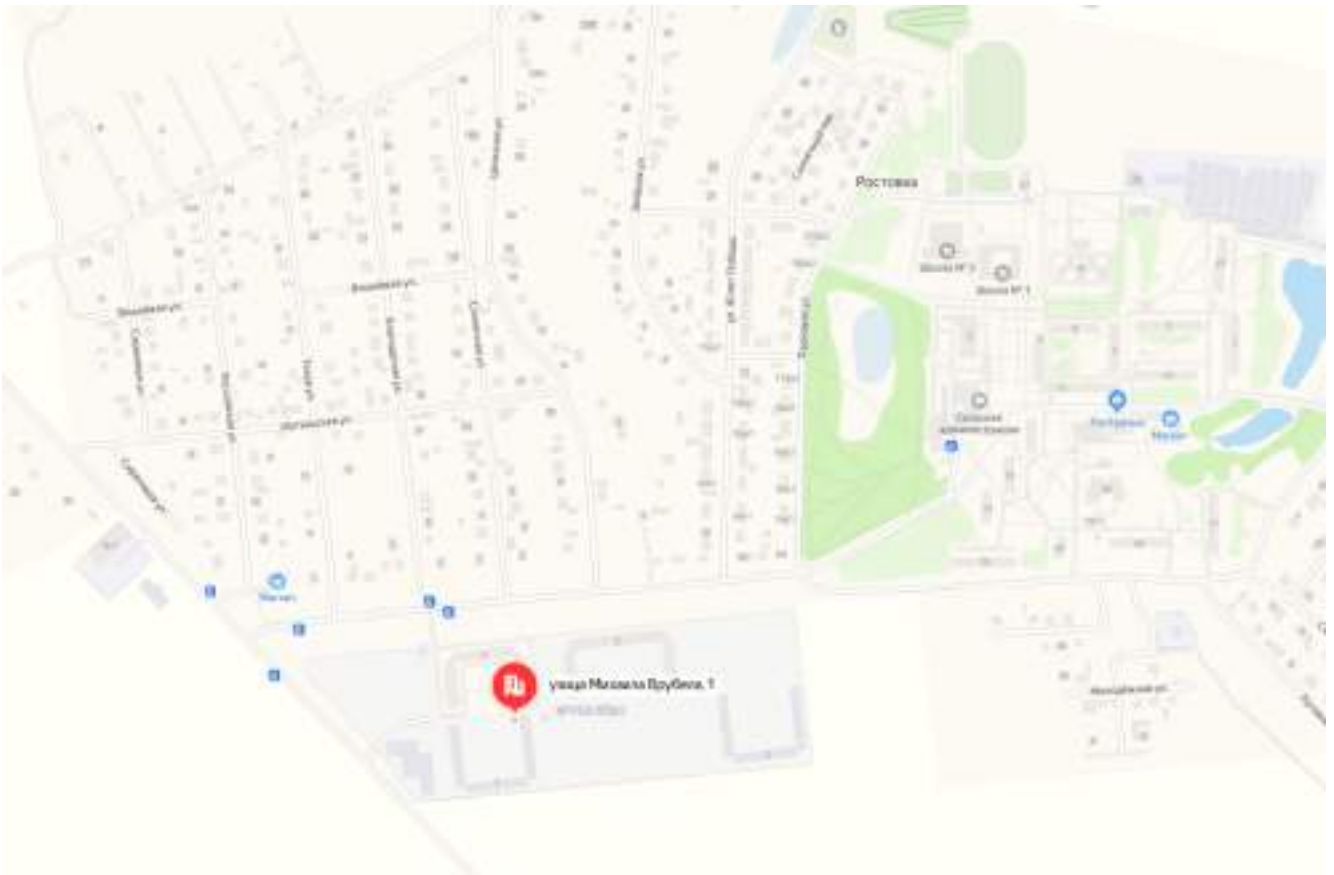


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>



Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таблица 6. Описание местоположения объектов оценки

Наименование/показатель	Значение показателя
Адрес	Улица Михаила Врубеля, 1 посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры	Магазины
Экологическая обстановка района	Хорошая
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- 14) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- ❖ опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- ❖ наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- ❖ допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

Не предусмотрены.

6.3. Ограничения оценки

Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 7. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁴

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	<ul style="list-style-type: none"> ❖ состояние мировой экономики; ❖ экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; ❖ финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	<ul style="list-style-type: none"> ❖ уровень занятости; ❖ платежеспособность; ❖ наличие адекватных источников финансирования; ❖ ставки процента и аренды; ❖ издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	<ul style="list-style-type: none"> ❖ площадь продаваемой земли; ❖ число объектов, выставленных на продажу; ❖ затраты на строительство; ❖ доходность девелопера; ❖ финансирование, налоги
Социальные		<ul style="list-style-type: none"> ❖ базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; ❖ тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; ❖ стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		<ul style="list-style-type: none"> ❖ налоговая, финансовая политика; ❖ предоставление разного рода льгот; ❖ контроль землепользования, ставок арендной платы; ❖ зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; ❖ строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; ❖ услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; ❖ правовые нормы и правила

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события⁵

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного

⁴ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁵ Источник: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Таблица 8. Основные социально-экономические показатели

	21/20	22/21	1 плг.23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
	21/20	22/21	1плг.23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

Таблица 9. Основные социально-экономические показатели

	22/21	янв-август 23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	-0,6	+3,0
Продукция сельского хозяйства	+10,2	-2,4
Строительство (объём СМР)	+5,2	+8,8
Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:		
- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+11,0	+0,7
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+1,1	+14,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-2,6	-1,6
- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	-0,1	+1,2
- Трубопроводного (около 45%)	-7,3	-6,3
- Автомобильного (около 5%)	+1,8	+16,2
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	-6,7	+3,7
Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+3,6	+4,2
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+4,7	+14,0
	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
- номинальная	+12,6	+12,9
- реальная (учитывает инфляцию)	-1,0	+7,1
Инфляция январь-июль, %		
- промышленная	-3,3	-3,3
- потребительская	+11,9	+5,3

Таблица 10. Основные социально-экономические показатели

	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
-		
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
- одежды		+34,9
- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
- химические производства (около 2,4%)		-72,9
- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
Государственный внешний долг, на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4
Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г., %	+8,5	+13,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- ❖ новых квартир - на 5%,
- ❖ квартир вторичного рынка – на 5%,
- ❖ индивидуальных домов – на 8%,
- ❖ земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- ❖ Торговых помещений и зданий – на 4%,
- ❖ Административных помещений и зданий – на 2%,
- ❖ Складских помещений и зданий – на 6%,
- ❖ Производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к

восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе – сентябре 2023 года⁶

Таблица 11. Социально-экономическое положение Омской области за январь – сентябрь 2022 года

	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г. в % к сентябрю 2022 г.	Январь-сентябрь 2023 г.	Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	98,9	-	104,3	104,6
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	374	158,6	2160	77,0	106,3
Обрабатывающие производства	52796	133,0	422139	114,6	46,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3863	109,5	47293	111,5	105,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1734	116,2	13938	111,9	113,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ²⁾ , млн рублей	13976,5	107,2	91375,0	90,7	109,6
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. кв. метров общей площади	85,8	174,4	578,0	106,8	131,9
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	15,0	99,3	129,8	100,1	101,4
молоко	53,4	98,8	481,9	100,8	98,9
яйца, млн штук	64,1	86,9	625,6	94,6	165,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	40695,4	111,5	341882,9	108,0	95,4
Объем платных услуг	12158,4	101,4	102108,0	100,8	101,8

⁶ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/27263

	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г. в % к сентябрю 2022 г.	Январь-сентябрь 2023 г.	Январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.	Справочно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
населению, млн рублей					
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,6 ⁴⁾	105,1	-	103,9 ⁵⁾	109,8 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾	109,7 ⁴⁾	125,2	-	135,9 ⁵⁾	101,4 ⁶⁾
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (август, январь-август соответственно)	483,3	98,3 ⁸⁾	488,8	98,2 ⁹⁾	99,5 ¹⁰⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ¹¹⁾ , тыс. человек	30,5 ¹²⁾	72,9 ¹³⁾	35,5	63,2	83,3
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	7,5 ¹⁴⁾	75,4 ¹⁵⁾	9,3 ¹⁶⁾	75,2	45,2
Среднемесячная начисленная заработная плата (август, январь-август соответственно)					
номинальная, рублей	52028,0	116,7 ⁸⁾	51921,4	117,4 ⁹⁾	111,8 ¹⁰⁾
реальная, %	-	111,8 ⁸⁾	-	112,9 ⁹⁾	96,9 ¹⁰⁾
<p>1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».</p> <p>2) Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.</p> <p>3) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.</p> <p>4) Сентябрь 2023 года в процентах к августу 2023 года.</p> <p>5) Сентябрь 2023 года в процентах к декабрю 2022 года.</p> <p>6) Сентябрь 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.</p> <p>7) Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».</p> <p>8) Август 2023 года в процентах к августу 2022 года.</p> <p>9) Январь-август 2023 года в процентах к январю-августу 2022 года.</p> <p>10) Январь-август 2022 года в процентах к январю-августу 2021 года.</p> <p>11) Начиная с итогов за январь 2023 года, данные рассчитываются на демографическом массиве, учитывающем итоги Всероссийской переписи населения 2020 года.</p> <p>12) Данные приведены в среднем за июль-сентябрь 2023 года.</p> <p>13) Данные за июль-сентябрь 2023 года в процентах к данным за июль-сентябрь 2022 года.</p> <p>14) Данные на конец сентября 2023 года.</p> <p>15) Данные на конец сентября 2023 года в процентах к концу сентября 2022 года.</p> <p>16) В среднем за период.</p>					

7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – не завершенные строительством объекты. Принимая во внимание описанные выше характеристики объекта оценки, его можно позиционировать как жилой объект.

Таблица 12. Характеристика объекта недвижимости

Наименование	Показатель
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Жилая недвижимость (квартиры)
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Не завершенные строительством объекты

7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2023 года⁷

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в третьем квартале 2023 года относительно второго квартала средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 5,3 процента, на вторичном – на 4,5 процента.

Средние цены на рынке жилья

(на конец периода; рублей за один квадратный метр общей площади)

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	III квартал 2023 г.	справочно III квартал 2022 г.	III квартал 2023 г.	справочно III квартал 2022 г.
Все типы квартир	100329	83701	89433	77609
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	73940	57934
квартиры среднего качества (типовые)	89637	77152	84442	72398
квартиры улучшенного качества	110004	92080	99652	86695
элитные квартиры	142484	121206	133898	125311

⁷ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic_gil_09-2023.htm, https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/str-gil_10-2023.htm

Индексы цен на рынке жилья

(на конец периода, в процентах)

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	III квартал 2023 г. в % ко II кварталу 2023 г.	среднее III квартал 2023 г. в % ко II кварталу 2022 г.	III квартал 2023 г. в % ко II кварталу 2023 г.	среднее III квартал 2023 г. в % ко II кварталу 2022 г.
Все типы квартир	105,3	104,1	104,5	107,7
в том числе:				
квартиры нового качества	-	-	103,0	106,8
квартиры среднего качества (типовые)	103,7	102,5	105,7	105,7
квартиры улучшенного качества	107,1	106,0	103,0	109,2
элитные квартиры	99,9	109,7	103,0	117,7

Динамика ввода в действие общей площади жилых домов в Омской области
(с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства)

	Введено общей площади, кв.м.			число индивидуальных жилых домов		
	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
2022 год						
январь	78718	в 6,8 р.	138,4	46683	в 4,8 р.	в 5,7 р.
февраль	58425	в 4,1 р.	84,1	47860	в 3,6 р.	94,0
март	70467	в 2,0 р.	139,7	40396	в 3,2 р.	91,9
I квартал	196610	в 3,9 р.	83,1	138849	в 3,8 р.	109,4
апрель	62187	в 5,4 р.	88,5	48250	в 3,9 р.	112,3
май	34511	116,0	53,5	34811	в 4,9 р.	76,3
июнь	93338	в 3,1 р.	в 3,6 р.	34676	в 3,3 р.	100,2
II квартал	187537	в 2,2 р.	84,8	114537	в 4,0 р.	87,5
июль – июль	397147	в 3,7 р.	-	243386	в 3,8 р.	-
август	47960	109,9	52,8	38524	в 5,4 р.	111,1
сентябрь	57791	92,9	122,7	48347	в 8,8 р.	117,7
октябрь	49193	37,4	85,1	36994	25,7	88,3
III квартал	154073	58,0	82,2	123665	86,7	108,1
январь – октябрь	541228	131,9	-	399251	147,4	-
ноябрь	180561	108,0	в 3,8 р.	58281	181,1	125,7
декабрь	21884	31,5	21,8	7954	14,4	15,9
IV квартал	202445	44,6	135,6	6608	35,4	61,3
январь – декабрь	743673	108,4	-	412774	116,8	-
2023 год						
январь	87768	111,5	в 3,8 р.	32829	70,5	в 6,7 р.
февраль	56457	112,0	84,3	47805	187,2	142,7
март	68118	93,8	117,1	58351	195,8	119,8
I квартал	212343	109,4	138,3	138985	184,1	в 2,2 р.
апрель	45988	72,7	89,8	35819	88,0	70,7
май	49388	142,7	187,4	44628	128,9	112,1
июнь	61046	67,4	123,8	38225	113,1	87,9
II квартал	156432	83,4	74,4	123672	188,0	90,8
январь – июль	368734	94,7	-	259437	185,9	-
август	74812	158,9	122,8	53289	138,3	115,9
сентябрь	50674	87,7	87,7	58188	110,7	94,2
октябрь	85789	174,4	169,3	66541	186,4	123,6
III квартал	211266	137,1	135,1	178018	137,3	117,5
январь – октябрь	579018	106,8	-	428455	116,4	-
ноябрь	44912	44,8	52,4	8814	17,7	13,4
январь – октябрь	623930	97,1	-	438269	184,5	-

Цены на квартиры в Омске вторичное жилье

Средняя цена за ноябрь 2023

88 150 Р/м² ↓ 2,12%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 627 603 Р	↑ 2,11%	96 857 Р/м ²	↓ 0,90%
Двухкомнатные	3 752 000 Р	↓ 0,01%	82 137 Р/м ²	↓ 0,73%
Трехкомнатные	5 245 000 Р	↓ 6,71%	84 333 Р/м ²	↓ 6,55%
Многокомнатные (4+)			170 553 Р/м ²	↑ 30,43%

Цены на квартиры в новостройках

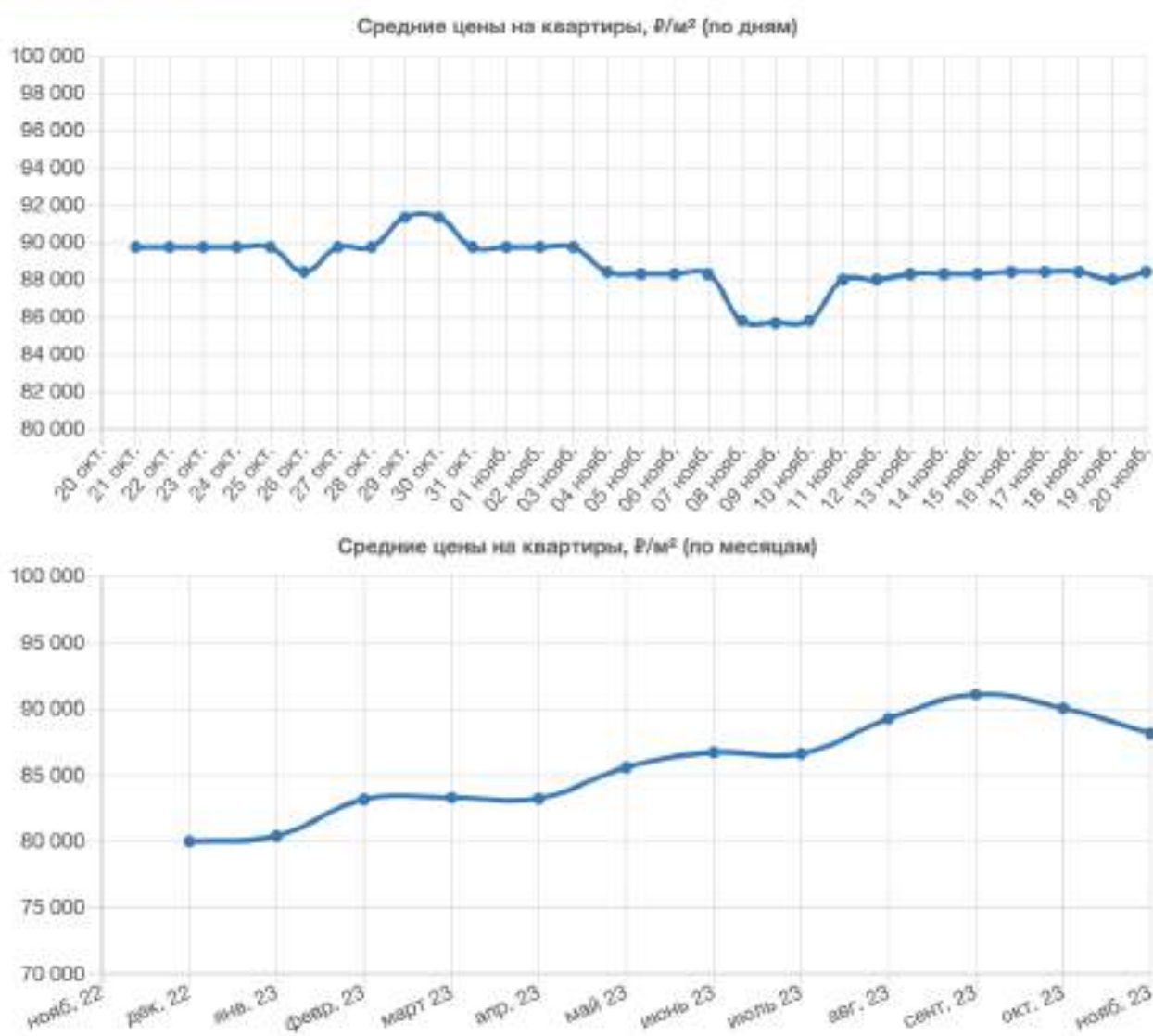


Рисунок 5. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: <https://www.realtymag.ru/omskaya-oblast/omsk/kvartira/prodazha/prices>

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы открытые источники интернет-сайтов с объявлением о продаже недвижимости. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 13. Выборка предложений по продаже квартир в районе расположения объекта оценки

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://omsk.cian.ru/sale/flat/291567807/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля	За объект уже внесли аванс Продаётся однокомнатная квартира в экологически чистом развивающемся районе "Врубелево" на седьмом этаже,девяти этажного кирпичного дома. Уютная, светлая, очень теплая. Хорошие соседи , подъезд ухоженный Окна ПВХ, балкон застекленный,входная дверь металлическая. В шаговой доступности сеть супермаркетов Магнит,Победа,Пятёрочка,Марафет, Детская школа искусств, музыкальная школа, секция хоккей/футбол, новый стадион,всё находится в шаговой доступности. остановка общественного транспорта и всё что необходимо для комфортного проживания. Звоните!	39	3 500 000	89 744
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_831_m_49_et._3339509959	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Ипотека до 9,9% . На продаже 3-х комнатная квартира в цельно- кирпичном доме 2015 года постройки, во дворе размещена детская площадка, ухоженная прилегающая территория, чистый подъезд. В квартире удобная и функциональная планировка «Распашонка»- окна выходят на две стороны, выполнен качественный ремонт: натяжные потолки, в комнатах на полу ламинат повышенной прочности, санузел /ванной комната – выложена плитка, установлены алюминиевые радиаторы отопления. Все приборы учета опломбированы и прошли поверку. При продаже в квартире остается вся мебель, которую Вы видите на фото: кухонный гарнитур, мягкая мебель, корпусная мебель в детской комнате и спальном комнате, мебель в прихожей, и санузле, обеденная зона. В стоимость квартиры, так же включена вся бытовая техника: стиральная машина, варочная панель, духовой шкаф, холодильник, вытяжка. При покупке квартиры, Вы становитесь обладателем отдельного парковочного места, которое закреплено за этой квартирой. Развитая инфраструктура, в радиусе 900м две среднеобразовательные школы и детский сад. За домом размещена остановка утро/вечер. Помощь в оформлении ипотеки, работа с банками партнерами, предоставление дополнительных скидок по ипотеке	83,1	6 130 000	73 767
https://onrealt.ru/po-selok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем в продажу 3 х комнатную квартиру в Ростовке. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (1,4+1,7+2,7) кв.м. Окна ПВХ. Просторная кухня столовая 17,4 кв.м. Уютные спальные комнаты. Два сан. Узла с душевой и ванной. Оснащены тумбами и пеналами. Кондиционер. Наземная парковка.	90	6 590 000	73 222
https://onrealt.ru/po-selok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69114888	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Агентство недвижимости «Империя квартир» предлагает к продаже уютную светлую 1-комнатную квартиру в цельно- кирпичном доме 2015 года постройки. Планировка квартиры включает в себя просторную комнату 18 м, кухню 11 м и совмещенный санузел. В комнате на полу ламинат, на стенах обои. На кухне на полу линолеум, стены оклеены обоями, кухонный гарнитур. Установлены окна ПВХ, счётчики на горячую и холодную пору. Большая застекленная лоджия. Санузел подготовлен под ремонт. Во дворе просторная детская площадка, ухоженная прилегающая территория,	35,9	3 100 000	86 351

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		чистый подъезд, хорошие соседи. Ростовка-хороший и развитый загородный район Омска, благоприятная экология, развитая инфраструктура: продуктовые магазины, сеть супермаркетов Магнит, Победа, Пятёрочка, Марафет, мед учреждения, аптеки, детская школа искусств, музыкальная школа, секция хоккей/футбол, новый стадион. Рядом 2 школы и детский сад. Квартира подходит под ипотеку и все виды сертификатов! Звоните!			
https://onreal.ru/po-selok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/29069425	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новый кирпичный дом. ЖК "Врубелево" расположен неподалеку от поселка Ростовка. всего в 2 километрах от границы города Омска. до центра города 15 минут. Сделан качественный ремонт, натяжные потолки, обои во всех комнатах под покраску.	54,2	4 600 000	84 871
https://onreal.ru/po-selok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/65300749	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Однокомнатная квартира в новом доме расположена в пригороде Омска десять минут езды от центра города транспорт регулярно остановка рядом с домом дом новый теплый, больница детсад, школа рядом, много магазинов, двор ухожен дет и одного дома, один взрослый прописан.	40	3 050 000	76 250
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_382_m_79_et_3578707825	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Собственник!!! Продается , просторная 1-комнатная квартира с отличным ремонтом. На кухне на полу линолеум, стены оклеены обоями, зал обои , линолеум, во всех комнатах натяжные потолки с софитами . Два счётчика на горячую и холодную воду установлен бойлер . Большая лоджия. Санузел полностью с ремонтом . Во дворе просторная детская площадка, ухоженная прилегающая территория, чистый подъезд, большой паркинг , есть свое парковочное место . Ростовка-хороший и развитый загородный район Омска, автобусы , маршрутки , постоянно ходят до города. Благоприятная экология, развитая инфраструктура: продуктовые магазины, сеть супермаркетов Магнит, Победа, Пятёрочка, Марафет, мед учреждения, аптеки, детская школа искусств, музыкальная школа, секция хоккей футбол, Сбербанк, новый стадион.	38,2	4 000 000	104 712
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2868020080	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаются квартира , с хорошим ремонтом! Хороший , чистый двор и парковкой! Рядом расположены магазины, детский сад и школы.	81,4	6 200 000	76 167
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54m_310et_3046496734	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	На срочной продаже квартира в новом доме в микрорайоне Врубелево расположенного на въезде в Ростовку, на доме начались работы по завершению строительства, коммуникации все подведены, разрешительные документ все подписаны на присоединение к сетям, продажа от собственника, право подтверждено решением суда, дом полностью кирпичный, квартира с расположением комнат на две стороны , солнечная, стены оштукатурены, стяжка пола, окна пвх, планируемая сдача дома конец 2023 года. документы готовы, чистая продажа.	54	2 054 000	38 037

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 38 037 рублей за кв.м. до 104 712 рублей за кв.м., среднее значение 78 125 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании данных <https://statirelt.ru> и данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022 г.)» и пр.

Виды и размер корректировок зависят от выбранного Оценщиком метода расчета стоимости. Так, в данном разделе, приведены примеры ценообразующих факторов для сравнительного подхода.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по кв. м	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,88	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Перевозное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023>

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на жилое помещение. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Право собственности является более привлекательным для потенциального покупателя.

Таблица 9. Матрица определения значимой корректировки стоимости изменения правового статуса объектов рыночного рынка

аналог	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) на стадии колдования	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,625	0,568	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) на стадии колдования	1,800	1	0,889	0,842	0,800
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,364	1,128	1	0,847	0,800
Право требования (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	1,568	1,168	1,056	1	0,850
Право собственности (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,055	1

Источник: «Сборник корректировок Сегмент «Квартиры» г. Омск, 01.01.2019

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Таблица 21

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,82	0,79	0,85
Окраины городов, промзоны	0,71	0,67	0,75
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,91	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,84	0,82	0,87
Окраины городов, промзоны	0,76	0,72	0,79

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 109

Расположение в жилом комплексе

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье; 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки	1,06	1,07	1,09

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 140

Близость к остановкам общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,04	1,06

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 125

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022)», в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен

для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹⁴				
Площадь, кв. м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартира, площадью более 150 кв. м. не рассматривалась.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 162

Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- год постройки здания
- этажность жилого дома
- класс (группа) жилья
- возможность переоборудования квартиры (расположенной на первом этаже) под коммерческое использование
- наличие технического этажа над квартирой, расположенной на последнем этаже.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 174

Материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло- и шумоизоляционные характеристики.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома
- состояние материала (наличие трещин и пр.)

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 156

Количество комнат

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2020 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- общая площадь
- класс жилья

- спрос на квартиры с данным количеством комнат (ликвидность)
- количество и площадь санузлов
- площадь кухни
- наличие подсобных помещений
- количество квартир на этаже

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 164

Тип парковки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- местоположение объекта, уровень деловой активности, престижности микрорайона, в котором располагается квартира;
- тип парковки;
- количество парковочных мест.

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 145

Состояние отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- площадь
- наличие и масштаб дефектов отделки
- срок, прошедший после проведения ремонта
- фактическое качество отделки
- качество используемых для отделки материалов
- уровень дизайна
- класс жилья
- местоположение жилого дома

Таблица 91

Состояние отделки объекта	Объем аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1493	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
Без отделки	1493	0	-4543	-8000	-10325	-14971	-20633
Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
Элитный	22313	20633	15990	12833	10808	5862	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 205

Физическое состояние

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Степень технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без явных признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительными частичными износами инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,90	0,95	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (плоскостные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,81	0,86	0,73
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,45	0,55	0,49
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,16	0,23	0,18

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3314-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка – то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта экспертизы) и финансово оправдано

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансово возможно: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица 14. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итого
Жилые здания и помещения	+	+	+	+	4
Производственно-складское назначение	-	-	-	-	0
Коммерческое назначение	-	-	-	-	0
Социально-культурное назначение	-	-	-	-	0

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование.

7.6. Выводы по анализу рынка

- ❖ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- ❖ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ❖ Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – не завершенные строительством объекты.
- ❖ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 38 037 рублей за кв.м. до 104 712 рублей за кв.м., среднее значение 78 125 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.
- ❖ Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

8.1. Основные этапы процесса оценки

8.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

7.1.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- ❖ цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- ❖ мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- ❖ цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- ❖ определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- ❖ выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- ❖ сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- ❖ внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- ❖ согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- ❖ учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- ❖ использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- ❖ учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- ❖ рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- ❖ учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- ❖ способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- ❖ степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- ❖ выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепологовый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- ❖ определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- ❖ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- ❖ приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- ❖ оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- ❖ период, на который доступна информация для составления прогноза;
- ❖ период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ❖ ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ❖ ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- ❖ прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- ❖ срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- ❖ потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- ❖ заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- ❖ циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- ❖ модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- ❖ метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- ❖ методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- ❖ метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- ❖ вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- ❖ допущения оценки;

- ❖ вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- ❖ факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно..

Затратный подход

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- ❖ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- ❖ надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- ❖ метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- ❖ метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- ❖ полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- ❖ затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- ❖ расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- ❖ определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- ❖ вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- ❖ на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- ❖ на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- ❖ на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- ❖ физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- ❖ функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- ❖ экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ❖ метод математического взвешивания;
- ❖ метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.3 Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи жилых помещений (квартир) развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов жилой недвижимости), то для определения рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту исследования можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Оценщику не известны планы Заказчика в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, с учетом того, что рынок купли-продажи жилых помещений (квартир) развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, также согласно ФСО № 7 п.24 а) «при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения: а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», то для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки производится с применением сравнительного подхода.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих во множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода: Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений при расчете рыночной стоимости объекта оценки, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- ❖ методы, основанные на анализе парных продаж;
- ❖ экспертные методы расчета и внесения поправок;
- ❖ статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например – местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на

вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок:

Ввиду того, что все выбранные в качестве аналогов предложения по продажам не являются идентичными по основным ценообразующим факторам с объектом оценки, требуется внесение поправочных корректировок, величина которых рассчитывается с использованием экспертного метода.

Выбор единиц сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ❖ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ❖ данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- ❖ данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых Оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- ❖ данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ❖ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- ❖ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ❖ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке объекта оценки, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Отбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, расположенных в ЖК «ВРУБЕЛЕВО», сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Также к оценке представлены 49 двухкомнатных квартир, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на среднем этаже, с последующей корректировкой на этаж.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Уточнённая информация была внесена в таблицы ниже и применялась в расчетах. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 15. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://onrealty.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/29069425	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_831_m_49_et_3339509959	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2868020080	https://onrealty.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740
Цена предложения, руб.		4 600 000	6 130 000	6 200 000	6 590 000
Цена предложения, руб./кв.м.		84 871	73 767	76 167	73 222
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	29.11.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 1	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	66,86	54,2	83,1	81,4	90,0
Количество комнат	2 комнаты	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	3/9 этаж	6/9 этаж	4/9 этаж	5/9 этаж	1/9 этаж

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Физическое состояние объекта	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный

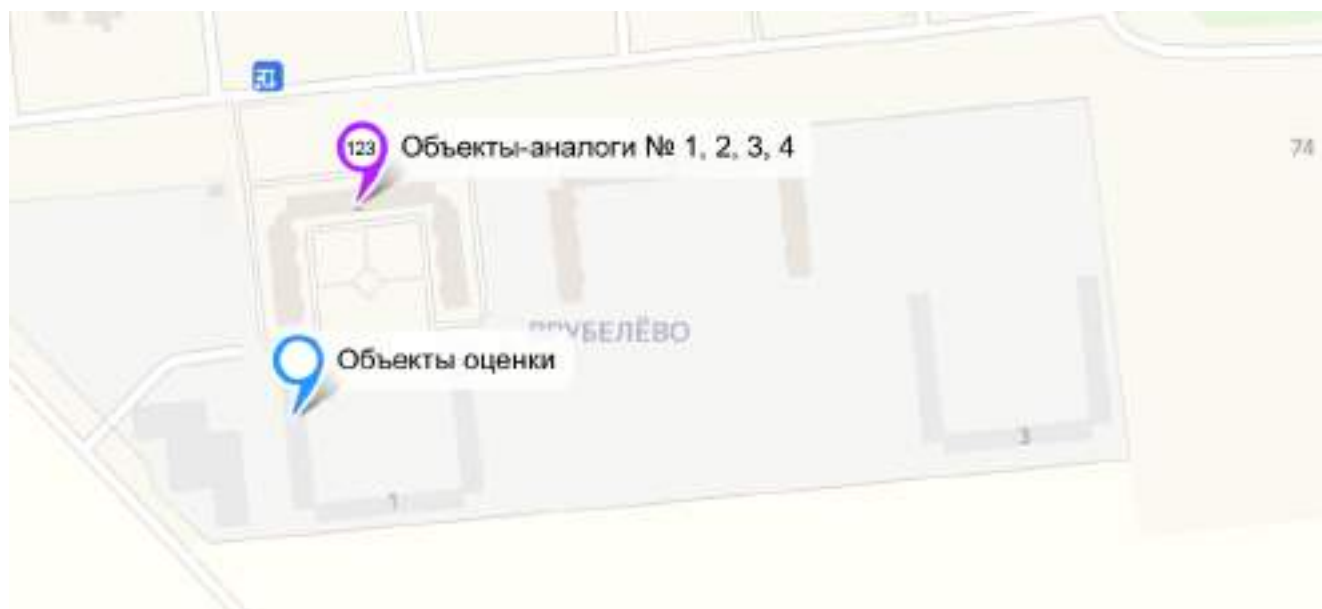


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- 📍 выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- 📍 не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 16. Статистический анализ выборки объектов-аналогов при расчете объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	77 007
Максимальное значение руб./кв.м.	84 871
Минимальное значение руб./кв.м.	73 222
Размах вариации руб./кв.м.	11 649
Медиана руб./кв.м.	74 967
Стандартное отклонение руб./кв.м.	5 397
Коэффициент вариации, %	7,0%

Показатели, используемые в таблице⁸:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

⁸ Источник: С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2002.-1056с ил.

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 7,0%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование корректировок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных источника: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023> в размере среднего значения для квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. в размере -5,0%.

Объекты недвижимости	Нормы продажа	Вторичная площадь	Среднее значение по кв.м.	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,90	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Перевозное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на жилое помещение. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Право собственности является более привлекательным для потенциального покупателя.

Квартиры, являющиеся объектами оценки, расположены в строящемся доме с отложенной датой ввода в эксплуатацию, в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права. Корректировка вводится на основании источника: «Сборник корректировок Сегмент «Квартиры» г. Омск, 01.01.2019 (источник: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf) в размере -50,0%.

Таблица 9. Матрица применения значений корректировки «влияние изменения правового статуса объекта рыночного рынка»

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)
аналог: Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,625	0,550	0,528	0,500
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию)	1,800	1	0,880	0,842	0,800
МКД в эксплуатацию на стадии котлована Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,847	0,800
Право требования (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	1,900	1,155	1,090	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Дата предложения аналогов до даты оценки, предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не вводилась.

Тип объекта и функциональное назначение

Объектом оценки является квартира, как и объектами-аналогами. Объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Местоположение

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

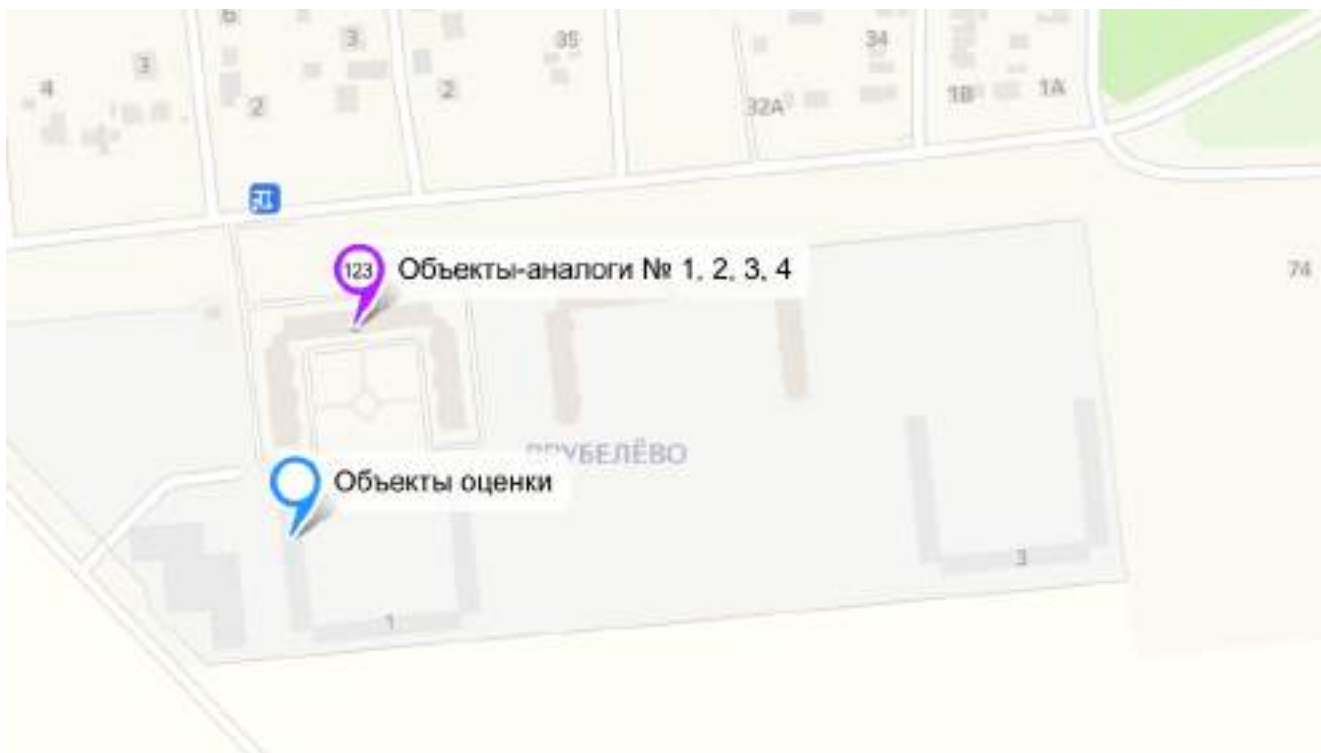


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Расположение в жилом комплексе

Объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, расположены в ЖК «Врубелево», корректировка не требуется.

Близость к остановкам общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022)», стр. 162.

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп:				
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹⁴				
Площадь, кв. м.	коэффициент			
	<30	30-50	50-150	
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 17. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	66,86	54,2	83,1	81,4	90,0
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Количество комнат

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2020 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- общая площадь
- класс жилья
- спрос на квартиры с данным количеством комнат (ликвидность)
- количество и площадь санузлов
- площадь кухни
- наличие подсобных помещений
- количество квартир на этаж

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 164.

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Таблица 18. Расчет корректировки на количество комнат

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2 комнаты	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	6%	6%	6%

Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- год постройки здания
- этажность жилого дома
- класс (группа) жилья
- возможность переоборудования квартиры (расположенной на первом этаже) под коммерческое использование
- наличие технического этажа над квартирой, расположенной на последнем этаже.

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 174.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Таблица 19. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	3/9 этаж	6/9 этаж	4/9 этаж	5/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%	8%

Материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло - и шумоизоляционные характеристики. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору (кирпичные стены), корректировка не требуется.

Физическое состояние дома

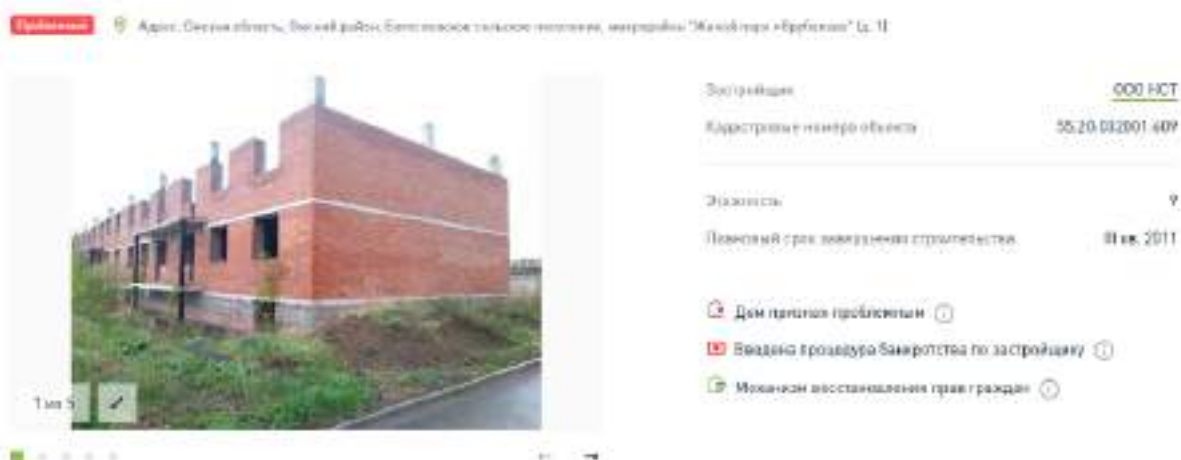
Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3314-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>.

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,81	0,86	0,73
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,45	0,55	0,49
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,16	0,23	0,18

Объект оценки расположен в строящемся доме, однако согласно публичных Интернет-ресурсов, а также данным Заказчика, данный дом является проблемным объектом и не строится уже долгое время. По данным сайтов с 2013 года.

Микрорайон «Жилой парк «Врубелево» Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение



Источник информации: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/p-214>

Соответственно с этим, Оценщик вводит корректировку на физическое состояние дома (конструктивных элементов).

Таблица 20. Расчет корректировки на физическое состояние дома

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-50,51% ($= (0,49/0,99-1) * 100\%$)	-50,51% ($= (0,49/0,99-1) * 100\%$)	-50,51% ($= (0,49/0,99-1) * 100\%$)	-50,51% ($= (0,49/0,99-1) * 100\%$)

Тип отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- площадь
- наличие и масштаб дефектов отделки
- срок, прошедший после проведения ремонта
- фактическое качество отделки
- качество используемых для отделки материалов
- уровень дизайна
- класс жилья
- местоположение жилого дома

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 205.

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требует капитального ремонта	Без отделки	Требует косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требует косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Таблица 21. Расчет корректировки на тип отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-16 451	-16 451	-16 451	-16 451

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. На основании данных фактов корректировка на наличие мебели не применяется.

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с объектом оценки.

Окончательная рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу, рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i -ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Таблица 22. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/29069425	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_831_m_49_et_3339509959	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2868020080	https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740
Цена предложения, руб.		4 600 000	6 130 000	6 200 000	6 590 000
Цена предложения, руб./кв.м.		84 871	73 767	76 167	73 222
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		80 627	70 079	72 359	69 561
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Дата публикации	29.11.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 1	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Общая площадь, кв.м.	66,86	54,2	83,1	81,4	90,0
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	35 040	36 180	34 781
Количество комнат	2 комнаты	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	6%	6%	6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	37 142	38 351	36 868
Этаж расположения / этажность	3/9 этаж	6/9 этаж	4/9 этаж	5/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%	8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	37 142	38 351	39 817
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	37 142	38 351	39 817
Наличие коммуникаций	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен

Наименование показателя	Объект оценки необходимыми коммуникациями	Объект-аналог №1 необходимыми коммуникациями	Объект-аналог №2 необходимыми коммуникациями	Объект-аналог №3 необходимыми коммуникациями	Объект-аналог №4 необходимыми коммуникациями
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		40 314	37 142	38 351	39 817
Физическое состояние объекта	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-50,51%	-50,51%	-50,51%	-50,51%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 951	18 382	18 980	19 705
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-16 451	-16 451	-16 451	-16 451
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 500	1 931	2 529	3 254
Коэффициент вариации	25,4%				
Весовые коэффициенты		0,24194033	0,24921636	0,24921636	0,25962695
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	2 803				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

К оценке представлены 49 квартир разного этажа расположения, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на среднем этаже, с последующей корректировкой на этаж.

Корректировка на этаж расположения вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 174.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Таблица 23. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м ²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	16	1	2	0%	4	0%	66,86	0%	2 803	187 409
2	17	1	2	0%	5	0%	63,85	0%	2 803	178 972
3	24	1	2	0%	6	0%	66,86	0%	2 803	187 409
4	32	1	2	0%	8	0%	66,86	0%	2 803	187 409
5	37	2	2	0%	1	-8%	66,86	0%	2 579	172 432
6	40	2	2	0%	1	-8%	67	0%	2 579	172 793
7	44	2	2	0%	2	0%	67	0%	2 803	187 801
8	45	2	2	0%	3	0%	66,86	0%	2 803	187 409
9	49	2	2	0%	4	0%	66,86	0%	2 803	187 409
10	53	2	2	0%	5	0%	66,86	0%	2 803	187 409
11	57	2	2	0%	6	0%	66,86	0%	2 803	187 409
12	61	2	2	0%	7	0%	66,86	0%	2 803	187 409
13	65	2	2	0%	8	0%	66,86	0%	2 803	187 409
14	68	2	2	0%	8	0%	67	0%	2 803	187 801
15	69	2	2	0%	9	-2%	68,86	0%	2 747	189 158
16	73	3	2	0%	1	-8%	67	0%	2 579	172 793
17	76	3	2	0%	1	-8%	66,86	0%	2 579	172 432
18	77	3	2	0%	2	0%	67	0%	2 803	187 801
19	81	3	2	0%	3	0%	67	0%	2 803	187 801
20	84	3	2	0%	3	0%	66,86	0%	2 803	187 409
21	85	3	2	0%	4	0%	67	0%	2 803	187 801
22	88	3	2	0%	4	0%	66,86	0%	2 803	187 409
23	89	3	2	0%	5	0%	67	0%	2 803	187 801
24	124	4	2	0%	4	0%	66,85	0%	2 803	187 381
25	125	4	2	0%	5	0%	66,86	0%	2 803	187 409
26	128	4	2	0%	5	0%	66,85	0%	2 803	187 381
27	129	4	2	0%	6	0%	66,86	0%	2 803	187 409
28	132	4	2	0%	6	0%	66,85	0%	2 803	187 381
29	133	4	2	0%	7	0%	66,86	0%	2 803	187 409
30	136	4	2	0%	7	0%	66,85	0%	2 803	187 381
31	137	4	2	0%	8	0%	66,86	0%	2 803	187 409
32	140	4	2	0%	8	0%	66,85	0%	2 803	187 381
33	141	4	2	0%	9	-2%	66,86	0%	2 747	183 664
34	144	4	2	0%	9	-2%	66,85	0%	2 747	183 637
35	145	5	2	0%	1	-8%	63,85	0%	2 579	164 669
36	148	5	2	0%	1	-8%	66,86	0%	2 579	172 432
37	149	5	2	0%	2	0%	63,85	0%	2 803	178 972
38	152	5	2	0%	2	0%	66,86	0%	2 803	187 409
39	153	5	2	0%	3	0%	63,85	0%	2 803	178 972
40	160	5	2	0%	4	0%	66,86	0%	2 803	187 409
41	164	5	2	0%	5	0%	66,86	0%	2 803	187 409
42	165	5	2	0%	6	0%	63,85	0%	2 803	178 972
43	168	5	2	0%	6	0%	66,86	0%	2 803	187 409
44	169	5	2	0%	7	0%	63,85	0%	2 803	178 972

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м ²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
45	172	5	2	0%	7	0%	66,86	0%	2 803	187 409
46	176	5	2	0%	8	0%	66,86	0%	2 803	187 409
47	177	5	2	0%	9	-2%	63,85	0%	2 747	175 396
48	180	5	2	0%	9	-2%	66,86	0%	2 747	183 664
49	181	6	2	0%	1	-8%	66,86	0%	2 579	172 432
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 009 662

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости Имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 ноября 2023 г., не округленно:

9 009 662

(Девять миллионов девять тысяч шестьсот шестьдесят два) руб.

РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ, ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки был использован только сравнительный подход. Следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, будет являться итоговым значением стоимости.

Таблица 24. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно, руб.
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	16	1	4	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
2	17	1	5	2	63,85	242 949	Не применялся		178 972
3	24	1	6	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
4	32	1	8	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
5	37	2	1	2	66,86	236 618	Не применялся		172 432
6	40	2	1	2	67,00	237 113	Не применялся		172 793
7	44	2	2	2	67,00	254 935	Не применялся		187 801
8	45	2	3	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
9	49	2	4	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
10	53	2	5	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
11	57	2	6	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
12	61	2	7	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
13	65	2	8	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409
14	68	2	8	2	67,00	254 935	Не применялся		187 801
15	69	2	9	2	68,86	246 312	Не применялся		189 158
16	73	3	1	2	67,00	237 113	Не применялся		172 793

№	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно, руб.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.		
17	76	3	1	2	66,86	236 618	Не применялся		172 432	
18	77	3	2	2	67,00	254 935	Не применялся		187 801	
19	81	3	3	2	67,00	254 935	Не применялся		187 801	
20	84	3	3	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
21	85	3	4	2	67,00	254 935	Не применялся		187 801	
22	88	3	4	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
23	89	3	5	2	67,00	254 935	Не применялся		187 801	
24	124	4	4	2	66,85	254 364	Не применялся		187 381	
25	125	4	5	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
26	128	4	5	2	66,85	254 364	Не применялся		187 381	
27	129	4	6	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
28	132	4	6	2	66,85	254 364	Не применялся		187 381	
29	133	4	7	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
30	136	4	7	2	66,85	254 364	Не применялся		187 381	
31	137	4	8	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
32	140	4	8	2	66,85	254 364	Не применялся		187 381	
33	141	4	9	2	66,86	239 158	Не применялся		183 664	
34	144	4	9	2	66,85	239 122	Не применялся		183 637	
35	145	5	1	2	63,85	225 965	Не применялся		164 669	
36	148	5	1	2	66,86	236 618	Не применялся		172 432	
37	149	5	2	2	63,85	242 949	Не применялся		178 972	
38	152	5	2	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
39	153	5	3	2	63,85	242 949	Не применялся		178 972	
40	160	5	4	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
41	164	5	5	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
42	165	5	6	2	63,85	242 949	Не применялся		178 972	
43	168	5	6	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
44	169	5	7	2	63,85	242 949	Не применялся		178 972	
45	172	5	7	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
46	176	5	8	2	66,86	254 402	Не применялся		187 409	
47	177	5	9	2	63,85	228 391	Не применялся		175 396	
48	180	5	9	2	66,86	239 158	Не применялся		183 664	
49	181	6	1	2	66,86	236 618	Не применялся		172 432	
-	Итого					3258,13	-	-		9 009 662

10.2. Определение ликвидационной стоимости

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заёмщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределённую дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов – от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причём в расчётах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путём оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования (метод «Монте-Карло») с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчётам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

Ликвидационная стоимость реализуемого имущества должна быть меньше равновесной рыночной цены, обеспечивая тем самым избыточный спрос, в свою очередь повышающий ликвидность имущества.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта на активном рынке.

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости. Результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта. Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_M \times k_L - V_M \times \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{tm}}$$

где, V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (tf), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_M – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;

K_3 – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом:

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта (V_M). Рыночная стоимость определена выше.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции tr – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным 4 месяцам.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного (сокращенного) срока экспозиции tf - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком и составляет 3 мес.

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (T) по формуле: $T = tr - tf$, где tr – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (месяцы); tf – фиксированный период экспозиции объекта оценки (месяцы).

Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 15,0% (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным – 12 месяцам (в основном это связано с тем, что время реализации залогового имущества практически всегда составляет период от одного месяца до полугода).

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Эластичность спроса по цене представляет собой процентное изменение величины спроса на товар, вызванное однопроцентным изменением его цены при неизменности других факторов,

влияющих на объем спроса. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (Кэ), используется нижеследующая таблица.

Таблица 25. Определение коэффициента эластичности (Кэ)*

№ п.п	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Кэ
1.	Значительное	незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
		средняя	Сильно-эластичный	1,00
		значительная	Средне-эластичный	0,94
2.	Среднее	незначительная	Слабо - эластичный	0,85
		средняя	С единичной эластичностью	0,76
		значительная	Слабо - неэластичный	0,68
3.	Незначительное	незначительная	Средне-неэластичный	0,46
		средняя	Сильно - неэластичный	0,16
		значительная	Абсолютно неэластичный	**

* Галасюк Виктор В., Галасюк Валерий В. «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», http://www.reglament.net/bank/credit/2007_6_article.htm.

** Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я. И. Маркуса и А. А. Петрищева невозможно определение коэффициента эластичности (Кэ), поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

«Степень специализации» объектов во всех сегментах определяется оценщиками самостоятельно, как результат освидетельствования объекта оценки и изучения рыночных данных в секторе рынка аналогичных объектов.

Критерий оцениваемых объектов «количество их потенциальных покупателей» можно охарактеризовать как «Среднее», с учетом степени специализации «средняя» спроса значение коэффициента (Кэ) принято равным: 0,76.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (kL) по формуле:

$$k_L = \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T}$$

Девятый этап – рассчитывается скидка (потери) на процедуру реализации залогового имущества через аукционы и торги.

В составе расходов на исполнительские действия есть постоянные, которые определены законодательством. К таким постоянным относятся:

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 81 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.);
- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, по договорам с ССП ГУЮ колеблется от 2% до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

Расчет потерь от величины рыночной стоимости на процедуру реализации в настоящем отчете рассчитываются в два этапа:

- сумма исполнительского сбора – 7%;
- вознаграждение специализированной организации: так как вознаграждение устанавливается субъективно по каждому конкретному случаю реализации залогового имущества с учетом цены сделки, то оценщики в настоящем отчете использовали среднее значение реального диапазона стоимости комиссии – 2%.

Затраты на процедуру реализации составят: 7,0% + 2,0% = 9,0%.

К другим прямым затратам относятся налоги и сборы, которые приходится платить при продаже имущества. Из таких прямых затрат в расчетах оценщики учитывали налог на добавленную стоимость.

Таким образом, окончательная величина ликвидационной стоимости равна:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T} \times (1 - ZP),$$

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Таблица 26. Расчет коэффициента ликвидности

Наименование	Объект оценки
Период экспозиции, мес.	4
Фиксированный период экспозиции, мес.	3
Период дисконтирования, мес.	1
Ставка дисконтирования, %	15,0%
Коэффициент эластичности спроса	0,76
Затраты на реализацию	9,0%
Коэффициент ликвидности	0,683

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 27. Расчет ликвидационной стоимости

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)		
1	16	1	4	2	66,86	187 409	128 000
2	17	1	5	2	63,85	178 972	122 238
3	24	1	6	2	66,86	187 409	128 000
4	32	1	8	2	66,86	187 409	128 000
5	37	2	1	2	66,86	172 432	117 771
6	40	2	1	2	67,00	172 793	118 018
7	44	2	2	2	67,00	187 801	128 268
8	45	2	3	2	66,86	187 409	128 000
9	49	2	4	2	66,86	187 409	128 000
10	53	2	5	2	66,86	187 409	128 000
11	57	2	6	2	66,86	187 409	128 000
12	61	2	7	2	66,86	187 409	128 000
13	65	2	8	2	66,86	187 409	128 000
14	68	2	8	2	67,00	187 801	128 268
15	69	2	9	2	68,86	189 158	129 195
16	73	3	1	2	67,00	172 793	118 018
17	76	3	1	2	66,86	172 432	117 771
18	77	3	2	2	67,00	187 801	128 268
19	81	3	3	2	67,00	187 801	128 268
20	84	3	3	2	66,86	187 409	128 000
21	85	3	4	2	67,00	187 801	128 268
22	88	3	4	2	66,86	187 409	128 000
23	89	3	5	2	67,00	187 801	128 268
24	124	4	4	2	66,85	187 381	127 981
25	125	4	5	2	66,86	187 409	128 000
26	128	4	5	2	66,85	187 381	127 981
27	129	4	6	2	66,86	187 409	128 000
28	132	4	6	2	66,85	187 381	127 981
29	133	4	7	2	66,86	187 409	128 000
30	136	4	7	2	66,85	187 381	127 981
31	137	4	8	2	66,86	187 409	128 000
32	140	4	8	2	66,85	187 381	127 981
33	141	4	9	2	66,86	183 664	125 443
34	144	4	9	2	66,85	183 637	125 424
35	145	5	1	2	63,85	164 669	112 469
36	148	5	1	2	66,86	172 432	117 771
37	149	5	2	2	63,85	178 972	122 238
38	152	5	2	2	66,86	187 409	128 000
39	153	5	3	2	63,85	178 972	122 238
40	160	5	4	2	66,86	187 409	128 000
41	164	5	5	2	66,86	187 409	128 000

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)		
42	165	5	6	2	63,85	178 972	122 238
43	168	5	6	2	66,86	187 409	128 000
44	169	5	7	2	63,85	178 972	122 238
45	172	5	7	2	66,86	187 409	128 000
46	176	5	8	2	66,86	187 409	128 000
47	177	5	9	2	63,85	175 396	119 795
48	180	5	9	2	66,86	183 664	125 443
49	181	6	1	2	66,86	172 432	117 771
-	Итого				3 258,13	9 009 662	6 153 592

10.3. Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 ноября 2023 г., не округленно:

9 009 662

(Девять миллионов девять тысяч шестьсот шестьдесят два) руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 ноября 2023 г., не округленно:

6 153 592

(Шесть миллионов сто пятьдесят три тысячи пятьсот девяносто два) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)		
1	16	1	4	2	66,86	187 409	128 000
2	17	1	5	2	63,85	178 972	122 238
3	24	1	6	2	66,86	187 409	128 000
4	32	1	8	2	66,86	187 409	128 000
5	37	2	1	2	66,86	172 432	117 771
6	40	2	1	2	67,00	172 793	118 018
7	44	2	2	2	67,00	187 801	128 268
8	45	2	3	2	66,86	187 409	128 000
9	49	2	4	2	66,86	187 409	128 000
10	53	2	5	2	66,86	187 409	128 000
11	57	2	6	2	66,86	187 409	128 000
12	61	2	7	2	66,86	187 409	128 000
13	65	2	8	2	66,86	187 409	128 000
14	68	2	8	2	67,00	187 801	128 268
15	69	2	9	2	68,86	189 158	129 195
16	73	3	1	2	67,00	172 793	118 018
17	76	3	1	2	66,86	172 432	117 771

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)			
18	77	3	2	2	67,00	187 801	128 268	
19	81	3	3	2	67,00	187 801	128 268	
20	84	3	3	2	66,86	187 409	128 000	
21	85	3	4	2	67,00	187 801	128 268	
22	88	3	4	2	66,86	187 409	128 000	
23	89	3	5	2	67,00	187 801	128 268	
24	124	4	4	2	66,85	187 381	127 981	
25	125	4	5	2	66,86	187 409	128 000	
26	128	4	5	2	66,85	187 381	127 981	
27	129	4	6	2	66,86	187 409	128 000	
28	132	4	6	2	66,85	187 381	127 981	
29	133	4	7	2	66,86	187 409	128 000	
30	136	4	7	2	66,85	187 381	127 981	
31	137	4	8	2	66,86	187 409	128 000	
32	140	4	8	2	66,85	187 381	127 981	
33	141	4	9	2	66,86	183 664	125 443	
34	144	4	9	2	66,85	183 637	125 424	
35	145	5	1	2	63,85	164 669	112 469	
36	148	5	1	2	66,86	172 432	117 771	
37	149	5	2	2	63,85	178 972	122 238	
38	152	5	2	2	66,86	187 409	128 000	
39	153	5	3	2	63,85	178 972	122 238	
40	160	5	4	2	66,86	187 409	128 000	
41	164	5	5	2	66,86	187 409	128 000	
42	165	5	6	2	63,85	178 972	122 238	
43	168	5	6	2	66,86	187 409	128 000	
44	169	5	7	2	63,85	178 972	122 238	
45	172	5	7	2	66,86	187 409	128 000	
46	176	5	8	2	66,86	187 409	128 000	
47	177	5	9	2	63,85	175 396	119 795	
48	180	5	9	2	66,86	183 664	125 443	
49	181	6	1	2	66,86	172 432	117 771	
-	Итого					3 258,13	9 009 662	6 153 592

10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: для определения рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" стоимости и ликвидационной стоимости (в предположении вынужденной продажи в ускоренные сроки) объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



 / Шеин В. В.

РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Договора уступки требования (цессия) в количестве 49 шт.
2. Информационное письмо от 06.06.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР № 1-37 уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/37, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/37-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 37 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное **на первом** этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богославского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/37;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/37-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/37-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки

- требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/37 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/37-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/37, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525121

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000017
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Handwritten signature]

В.А. Суздальцев



ДОГОВОР № 1-40
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»», именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемое в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 40 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 207 500 (Один миллион двести семь тысяч пятьсот рублей) (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессонария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810600000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ИИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеловский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000677
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000681
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Суховатцев



ДОГОВОР № 1-44
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/44, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/44-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 44 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на втором этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Боголовского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/44;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/44-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/44-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки

- требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/44 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/44-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/44, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКитт»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
и/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

 С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПНФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 4070181090010000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

 /В.А. Сузостанов



ДОГОВОР № 1-45
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 45 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на **третьем** этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись] /С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИзвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
и «СДМ-Банко (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись] /В.А. Сухостанен



ДОГОВОР № 1-49
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/49, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 49 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на четвертом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жидкой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования и исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/49;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/49-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/49-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/49 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/49-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора полагается на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/49, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Финнал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

 /С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

 /В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-53
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ») Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/53, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/53-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 53 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богоделовского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/53;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/53-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/53-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/53 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/53-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/53, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застраховщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись] /В.А. Сухомякин



ДОГОВОР № 1-57
уступки требования (цессии)

г. Москва

«15» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/57, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/57-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 57 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/57;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/57-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/57-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки

- требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/57 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/57-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/57, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

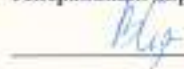
 С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «НивестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 407018109001100000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

 В.А. Сухостанов



ДОГОВОР № 1-61
уступки требования (цессии)

г. Москва

«*16*» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/61-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 61 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **седьмом** этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/61-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/61-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
 - 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/61-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
 - 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-65
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 30.12.2009 г. № 1/65, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 65 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **посьомом** этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 30.12.2009 г. № 1/65;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
 - 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 30.12.2009 г. № 1/65 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-У оплачена полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
 - 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 30.12.2009 г. № 1/65, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеловский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухогостин



Handwritten signatures and stamps of both parties, including a large blue stamp of the Federal Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Omsk Region.

ДОГОВОР № 1-68
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/68-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 68 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на восьмом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС, составляющих выкупную цену права требования).

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/68-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/68-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/68-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области.
Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
и «СДМ-Банко (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
В.А. Сухоштанцев



ДОГОВОР № 1-69
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/69-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 69 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **68,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **девятом** этаже, подъезда № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 242 980 (Один миллион двести сорок две тысячи девятьсот восемьдесят)** рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/69-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/69-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/69-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
А.А. Чистиков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» ДУ ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
/В.А. Сухомятов



ДОГОВОР № 1-73
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/73; заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/73-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 73 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/73;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/73-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/73-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/73 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/73-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/73, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застраховщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухопавлов



ДОГОВОР № 1-76
уступки требования (цессии)

г. Москва

«14» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/76, заключенного между ООО «НИСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 76 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/76;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/76 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/76, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АвиаКит»	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
ИНН 7723334632, КПП 773301001 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50 р/с № 40702810700000005924 Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 3010181080000000171 БИК 044525171	ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор  С.А. Чистиков	Генеральный директор  /В.А. Сухостанов
	

ДОГОВОР № 1-77
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/77-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 77 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на втором этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/77-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/77-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/77-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись] /С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «НивестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельковский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись] /В.А. Судоставцев



ДОГОВОР № 1-81
уступки требования (цессии)

г. Москва

« 11 » февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор в нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/81, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/81-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 81 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на третьем этаже, подъезда № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/81;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/81-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/81-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/81 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/81-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/81, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свобода, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор


 /С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

 /В.А. Сухостванцев



ДОГОВОР № 1-84
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/84-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 84 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **третьем** этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Живой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/84-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/84-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
 - 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/84-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
 - 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ИИТ» Д.У. ЗПИФ «ИппегСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись] /В.А. Сухожанов



ДОГОВОР № 1-85
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/85-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 85 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на четвертом этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнению обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/85-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/85-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionarioм справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/85-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АвиаКит»	ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗИИФН «ЗинвестСтрой»
ИНН 7725334632, КПП 773301001 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50 р/с № 4070281070000005924 Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810800000000171 БИК 044525171	ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
<p>Генеральный директор</p> <p> /С.А. Чистиков</p>	<p>Генеральный директор</p> <p> /В.А. Сузостанов</p>
 	 

ДОГОВОР № 1-88
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/88-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 88 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **четвертом** этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят)** рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/88-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/88-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/88-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.


5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50.
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор


С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеловский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000683
БИК 044583685

Генеральный директор


В.А. Судоставнен



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name 'С.А. Чистяков' and various illegible scribbles.



Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name 'В.А. Судоставнен' and various illegible scribbles.

ДОГОВОР № 1-89
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Вислава Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/89, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/89-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 89 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на пшом этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/89;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/89-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/89-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionario всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/89 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/89-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/89, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773501001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Финдид № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков
С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗИИФН «InsectСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

Л.А. Сузоставцев
Л.А. Сузоставцев



ДОГОВОР № 1-124
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистикова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/124, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/124-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 124 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,85 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **четвертом** этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 800 (Один миллион двести шесть тысяч восемьсот) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/124;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/124-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/124-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/124 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/124-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/124, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за действительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Финнал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
/С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «НавестСтрой»

ИНН 773520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеловский проезд, дом 4
р/с № 4070181090010000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
/В.А. Сухостанцев



ДОГОВОР № 1-125
уступки требования (цессии)

г. Москва

«12» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/125, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/125-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 125 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на пятом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/125;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/125-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/125-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/125 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/125-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/125, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
/В.А. Сузостанцев



ДОГОВОР № 1-128
уступки требования (цессии)

г. Москва

«15» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистикова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ») Д.У. ЭПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/128, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/128-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 128 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 800 (Один миллион двести шесть тысяч восемьсот рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/128;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/128-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/128-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/128 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/128-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/128, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АвиаКит»	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИФН «ИнвестСтрой»
ИНН 7723334632, КПП 773301001 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50 р/с № 40702810700000005924 Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810800000000171 БИК 044525171	ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
 Генеральный директор /С.А. Чистяков	 Генеральный директор /В.А. Суховшванников
	
	

ДОГОВОР № 1-129
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/129, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/129-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 129 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/129;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/129-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/129-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3, даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/129 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/129-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/129, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного посыланному требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор


С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИПФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелковский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор


Л.А. Сузоставцев



ДОГОВОР № 1-132
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухославцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 132 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85 кв.м., состоявшее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 800 (Один миллион двести шесть тысяч восемьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171



Генеральный директор
А.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 775520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелюнский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685



Генеральный директор

В.А. Сухоянов



ДОГОВОР № 1-133
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/133, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/133-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 133 общей проектной площадью (с учетом балкона и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/133;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/133-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/133-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/133 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/133-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/133, переходит к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 773520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград
Сапелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Справка о государственной регистрации

№ 05-08-24

Сведения о государственной регистрации

Договора уступки

Дата государственной регистрации: 28.02.2023г.

Идентификационный номер государственной регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-1644/1

Регистратор: Маслова Т.А.

Подпись: 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Справка о государственной регистрации

№ 05-08-24

Сведения о государственной регистрации

О.У. ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИИФН «ИнвестСтрой»

Москва и okolí города

Дата государственной регистрации: 28.02.2023г.

Идентификационный номер государственной регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-1644/1

Регистратор: Маслова Т.А.

Подпись: 

ДОГОВОР № 1-145
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/145, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/145-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 145 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/145;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/145-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/145-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/145 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/145-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/145, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухопоставев



ДОГОВОР № 1-153
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/153, заключенного между ООО «НИТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/153-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 153 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на третьем этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/153;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/153-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/153-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/137-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Фискал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРНИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухоостанцев

Сделка уступки
06.05.2015
30101810600000000685
Сухоостанцев

Сделка - цессия
06.05.2015
30101810600000000685
Сухоостанцев

ДОГОВОР № 1-137
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Заскрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/137-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 137 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на восьмом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/137-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/137-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/153 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/153-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/153, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

 С.А. Чистяков



15.11.2023
Договор уступки
от 03.03.2015
15-03/2015-15/1124/Росреестр-77001/1
Чистяков С.А.

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва
К/с 30101810600000006685
БИК 044583685

Генеральный директор

 В.А. Суходолов



15.11.2023
Договор уступки
от 03.03.2015
15-03/2015-15/1124/Росреестр-77001/1
Суходолов В.А.

ДОГОВОР № 1-136
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сужоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/136-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 136 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 300 (Один миллион двести четыре тысячи триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/136-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/136-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/136-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухостанов

05.11.2023
Согласен уступку
05.11.2023
11:33/011 55/011/010/010-40701
[Handwritten signature]

05.11.2023
Согласен в пользу займа
05.11.2023
11:33/011 55/011/010/010-40701
[Handwritten signature]

ДОГОВОР № 1-160
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/160, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/160-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 160 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на четвертом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/160;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/160-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/160-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/160 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/160-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/160, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

 А. А. Чистяков




ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Сапельниковский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

 В. А. Суховаткин



ДОГОВОР № 1-164
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/164, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/164-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 164 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на пятом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/164;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/164-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/164-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario сумки Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/164 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/164-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора вносятся на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/164, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банко (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухос



ДОГОВОР № 1-165
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/165, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/165-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 165 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/165;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/165-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/165-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/165 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/165-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/165, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филнал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савицкий проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской
области

Номер регистрационного округа в Омске

Проведена государственная регистрация

Договора услуги требования ипотеки

Дата регистрации 03.06.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/2015/010/2015-06810/1

Регистратор Спирянская И.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской
области

Номер регистрационного округа в Омске

Проведена государственная регистрация

Ипотеки в пользу банка

Дата регистрации 03.06.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/2015/010/2015-06810/1

Регистратор Спирянская И.А.

Подпись _____



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 2 листах
Регистратор С. С. Сидорова
03 ИЮН 2015

ДОГОВОР № 1-168
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/168-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 168 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/168-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/168-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/168-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору сторонами несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за действительность переданного последнему требования, но не отвечает за исполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свобода, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



К.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного округа в Омске
Проведена государственная регистрация
Договора услуги требования (Ипотечный)
Дата регистрации 03.06.2015г.
Номер регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-6610/1
Регистратор Спиринская И.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного округа в Омске
Проведена государственная регистрация
Ипотечный в силу заявки
Дата регистрации 03.06.2015г.
Номер регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-6610/1
Регистратор Спиринская И.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1-169
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/169-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 169 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕНО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/169-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/169-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/169-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора вносятся на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АлмаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоминин



ДОГОВОР № 1-172
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/172-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 172 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/172-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/172-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/172-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000001171
БИК 044525171

Генеральный директор



Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельевский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Суховерхов

2

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской области
в регистрационном округе №55-55/024-55
Применение государственной регистрации
Дорожки Рузуды Гребенник
Дата регистрации 29.11.2023
Номер регистрации 55-55/024-55/2023/010/2015-6827/1
Регистратор Колупенко С. А.
Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа №55-55/024-55
Применение государственной регистрации
Г. Иск. Мещеряк в силу закона
Дата регистрации 29.11.2023
Номер регистрации 55-55/024-55/2023/010/2015-6829/1
Регистратор Колупенко С. А.
Подпись _____



ДОГОВОР № 1-176
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/176-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 176 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на восьмом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Живой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих полную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/176-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/176-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/176-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С. А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Суховатцев

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации: 55-55/024-55
 Вид сделки: ипотека
 Вид документа: договор услуги проживания

Дата регистрации: 29.11.2023
 Номер регистрации: 55-55/024-55/224/410/2015-6832/1
 Регистратор: Кокуленко С.А.

Подпись: _____



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации: 55-55/024-55
 Вид сделки: ипотека
 Вид документа: договор ипотеки и служебного

Дата регистрации: 29.11.2023
 Номер регистрации: 55-55/024-55/224/410/2015-6833/1
 Регистратор: Кокуленко С.А.

Подпись: _____



ДОГОВОР № 1-177
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухооставца Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/177, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/177-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 177 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на девятом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/177;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/177-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/177-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/177 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/177-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/177, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застрахованным.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



А. А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «НавестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Сивелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Информационный округ №55-55/024-55
 Прямое дело государственной регистрации
Договора уступки требования
 регистрацией 29.05.2023г
 № регистрации 55-55/024-55/2024/010/2023-6836/1
 Регистратор Кокулякко С.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Информационный округ №55-55/024-55
 Прямое дело государственной регистрации
Г. Олег Лютчик в силу закона
 Дата регистрации 29.05.2023г
 Номер регистрации 55-55/024-55/2024/020/2023-6817/1
 Регистратор Кокулякко С.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1-180
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 180 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на девятом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ВНТ» Д.У. ЗПИФН «ИмееСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельевский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухометьев



ДОГОВОР № 1-181
уступки требования (цессии)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 181 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 6, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Саюбды, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухоставов



ДОГОВОР № 1-140
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 140 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на навесном этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 300(Один миллион двести четыре тысяч триста) рублей(в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передаст Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ИНТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельковский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного документа в Едином государственном реестре недвижимости
Противоположная государственная регистрация
Договора услуги требования (ипотека)

Дата регистрации 06.05.2019г.
Номер регистрации 55-55/024-55/204/010/2019-4901/1
Регистратор Спиринская И.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного документа в Едином государственном реестре недвижимости
Противоположная государственная регистрация
Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 06.05.2019г.
Номер регистрации 55-55/024-55/204/010/2019-4902/1
Регистратор Спиринская И.А.

Подпись _____



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 21 листах
Регистратор [подпись]

ДОГОВОР № 1-141
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 141 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на девятом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 204 480 (Один миллион двести четыре тысяч четыреста восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих закупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/14) и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за действительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИПФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савиловский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухопоставцев

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской
области

Комер регистрационного сервиса г. Омск
Производство государственной регистрации
Договора услуги аренды жилья (цессии)

Дата регистрации 26.05.2015г.
Комер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4909/1
Регистратор Спирявская В.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской
области

Комер регистрационного сервиса г. Омск
Производство государственной регистрации
Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 26.05.2015г.
Комер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4909/1
Регистратор Спирявская В.А.

Подпись _____



Прошито, пронумеровано,
свърлено печатъ
на *2* *2023* листах
Регистратор
03 ЯН 2023

ДОГОВОР № 1-144
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 144 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное наделятом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 300 (Один миллион двести четыре тысячи триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144 и Договор уступки требования (цессия) от 03.03.2013 г. № 1/144-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области.
Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации округа в Омске
Применяемая государственная регистрация

Договора уступки требования (цессия)

Дата регистрации 06.06.2015г.

№ регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4898/1

Регистратор Спирянская И.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации округа в Омске
Применяемая государственная регистрация

Копии в силу закона

Дата регистрации 06.05.2015г.

№ регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4898/1

Регистратор Спирянская И.А.

Подпись _____



Прошито пронумеровано,
скреплено печатю
на 2 (два) листах
Регистратор [Signature]
06.11.2023

ДОГОВОР № 1-148
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЭПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»», именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 148 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в

- одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
 - 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
 - 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 772334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Соболева, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ВинвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
ИНН 53-01-0010001, КПП 53-01-0010001
Филиал № 53-01-0010001
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
06.05.2015 г.
Савельева Т. В.

Генеральный директор


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
ИНН 53-01-0010001, КПП 53-01-0010001
Филиал № 53-01-0010001
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
06.05.2015 г.
Савельева Т. В.

ДОГОВОР № 1-149
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 149 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **63,85м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на втором этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за действительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор


С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПИФН «ИмвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банко (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор


В.А. Сузоставнев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

номер регистрационного округа в Омске
Применяемая государственная регистрация
Договора услуги требования (цессия)
Дата регистрации 06.05.2015г.
номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4505/1
Регистратор Спирянская Н.А.
Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

номер регистрационного округа в Омске
Применяемая государственная регистрация
Ипотека в силу закона
Дата регистрации 06.05.2015г.
номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4506/1
Регистратор Спирянская Н.А.
Подпись _____



Прошито, пронумеровано
скреплено печатью
на 2 листах листах
Регистратор

ДОГОВОР № 1-152
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 152 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на**втором** этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 204 480 (Один миллион двести четыре тысяч четыреста восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АлиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор


С.А. Чистяков


ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИмееСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор





В.А. Сухомянов

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской
области

Номер регистрационного округа в Омске
Применяемая государственная регистрация

Договора уступки требованиям (цессия)

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-488621

Регистратор Спиринская Е.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Омской
области

Номер регистрационного округа в Омске
Применяемая государственная регистрация

Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-488621

Регистратор Спиринская Е.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1/16
уступки требования (цессия)

г.Москва

29.11.2023 2022 г.

Гражданка РФ Караветян Арmine Михаеловна, место рождения: с. Вардагзор Мартунинского района Республики Армения, 20.03.1987 года рождения, паспорт серия 5207 № 590329, выдан ОУФМС России по Омской обл. в Кировском административном округе г. Омска «05» февраля 2008 года, код подразделения 550-001, зарегистрированная по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Дмитриева, д. 13, корп. 5, кв. 5, именуемая в дальнейшем "Цедент", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4, в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Цессionario», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего из заключенного между ООО «Фармацевтическое Бюро» и Застройщиком Договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008 г. № 1/16, заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 16 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из 2 комнат и расположенное на 4-ом этаже, подъезд № 1, в доме № 1 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:609, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 285 000 (двести восемьдесят пять тысяч) рублей, составляющих выкупную цену права требования.
- 1.2. Указанное в п.1.1 настоящего Договора право требования принадлежит Цеденту на основании: - договора б/н от 22.03.2022 г. уступки требования (цессия), заключенного между Михаелином Егиз Гайковичем и Караветян Арmine Михаеловной, о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер 55:20:032001:609-55/092/2022-469 от 28.03.2022 г.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в сумме, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на банковский счет Цедента в следующем порядке:
 - 2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного в п.1.1 права требования Цессionario перечисляет на банковский счет Цедента денежную сумму в размере 285 000 (двести восемьдесят пять тысяч) рублей.
 - 2.2. В случае неоплаты Цессionario сумм Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.1. даты, настоящий договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
 - 2.3. При внесении Цессionario всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора, а также передает Цессionario по передаточному акту оригинал договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008 г. № 1/16.

2.4. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор долевого участия оплачен им полностью и в установленном порядке прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Омской области.

2.5. Начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Цессионарий имеет права и несет обязанности, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/16.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для Управления ФРС РФ по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕССИОНАРИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новые
инвестиционные технологии»
Д.У. ЗИФН «ИнвестСтрой» под
управлением
ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельевский проезд, дом 4
ИНН 7735520922, КПП 773501001
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810845250000685
БИК 044525685



Генеральный директор

В.А. Сухоставцев

ЦЕДЕНТ

Гражданка РФ
Каранетян Арmine Михайловна

Омская область, г. Омск, ул. Дмитриева, д. 13, корп.
5, кв. 5:
паспорт серия 5207 № 590329, выдан ОУФМС
России по Омской обл. в Кировском
административном округе г. Омска «05» февраля
2008 года, код подразделения 550-001

А.М. Каранетян

Прошито, пронумеровано
скреплено печатью
на 2 196401 листах
Регистратор



ДОГОВОР № 1/17
уступки требования (цессии)

г.Москва

01.11.2022 2022 г.

Гражданин РФ Хумариан Алексей Павлович, 22.12.1978 г.р. паспорт серии 22 14 №323962, выдан 15.01.2015г. отделом УФМС России по Нижегородской области в с.Починки, код подразделения 520-052, зарегистрирован по адресу: Нижегородская обл., р-н Починковский, с. Починки, ул. Горка, д. 16, именуемый в дальнейшем "Цедент", с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4 , в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава , именуемое в дальнейшем «Цессионарий», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего из заключенного между ООО «Фармацевтическое Бюро» и Застройщиком Договора участия в долевом строительстве от 29.04.2008г. № 1/17, заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) №17 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85 кв.м., состоящее из 2 комнат и расположенное на 5-ом этаже, подъезд № 1, в доме № 1(строительный) в микрорайоне «Жилый парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:609, и Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 300 000 (Триста тысяч) рублей, составляющих выкупную цену права требования
- 1.2. Указанное в п.1.1 настоящего Договора право требования принадлежит Цеденту на основании договора уступки права требования б/н от 22.03.2022 г, заключенного между Цедентом и Михаилом Егня Гайковичем о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер 55:20:032001:609-55/092/2022-471 от 28.03.2022г.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1.Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в сумме, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на банковский счет Цедента в следующем порядке:
 - 2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного в п.1.1 права требования Цессионарий перечисляет на банковский счет Цедента денежную сумму в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 - 2.2. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.1. даты, настоящий договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
 - 2.3. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора, а также передает Цессионарию по передаточному акту оригинал договора участия в долевом строительстве от 29.04.2008г. № 1/17
 - 2.4.Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор долевого участия оплачен им полностью и в установленном порядке прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Омской области.

2.5. Начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Цессионарий имеет права и несет обязанности, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 29.04.2008г. № 1/17.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для Управления ФРС РФ по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕССИОНАРИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новые
инвестиционные технологии»
Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под
управлением
ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
ИНН 7735520922, КПП 773501001
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30401810845250000685
БИК 044525685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев

ЦЕДЕНТ

Гражданин РФ
Хумариц Алексей Павлович

22.12.1978 г.р. паспорт серии 22-14 №323962, выдан
15.01.2015г. отделом УФМС России по
Нижегородской области в с.Починки, код
подрайона 520-052, зарегистрирован по адресу:
Нижегородская обл., р-н Починковский, с.Починки,
ул.Горка, д. 16.

А.П. Хумариц

ДОГОВОР № 1/24
уступки требования (цессия)

г. Омск

01 августа 2022 г.

Гражданка РФ Дмитриева Дарья Сергеевна, 16.01.1985 г.р. паспорт серии 52 08 №678708, выдан 25.07.2008г. отделом №2 УФМС России по Омской области в центральном административном округе г. Омска, код подразделения 550-007, зарегистрирована по адресу: г.Омск, ул. Малиновского, д. 14, к.2, кв.235, именуемая в дальнейшем "Цедент", с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «ИвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савеловский пр., д. 4 , в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава , именуемое в дальнейшем "Цессионарий", с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего из заключенного между ООО «Фармацевтическое Бюро» и Застройщиком Договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/24, заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) №24 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из 2 комнат и расположенное на 6-ом этаже, подъезд № 1, в доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Желтый парк «ВРУБИЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55-20-032001-609, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 287 000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей, составляющих выкупную цену права требования.
- 1.2. Указанное в п.1.1 настоящего Договора право требования принадлежит Цеденту на основании договора уступки права требования №1/24 от 21.06.2022 г. заключенного между Цедентом и Михаэли Егви Гайкович о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер 55-20-032001-609-55/092/2022-506 от 22.06.2022г.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в сумме, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на банковский счет Цедента в следующем порядке:
 - 2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного в п.1.1 права требования Цессионарий перечисляет на банковский счет Цедента денежную сумму в размере 287 000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей (в том числе НДС).
 - 2.2. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.1. даты, настоящий договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
 - 2.3. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора, а также передает Цессионарию по передаточному акту оригинал договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/24.

- 2.4. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор долевого участия оплачен им полностью и в установленном порядке прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Омской области.
- 2.5. Начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Цессionario имеет права и несет обязанности, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/24.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за действительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для Управления ФРС РФ по Омской области.

5. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕССИОНАРИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новые
инвестиционные технологии»
Д.У. ЗИИФН «ИнвестСтрой» под
управлением ООО «УК «ИИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
ИНН 7735520922, КПП 773501001
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810845250000685
БИК 044525685

ЦЕДЕНТ


Дмитрева Дарья Сергеевна

16.01.1985 г.р. паспорт серии 52 08 №678708, выдан
25.07.2008г. отделом №2 УФМС России по Омской
области в центральном административном округе г.
Омска, код подразделения 550-007,
зарегистрирована по адресу: г.Омск, ул.
Малиновского, д. 14, к.2, кв.

Номер счета: 40817810345002817702
Банк получателя: ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8634 ПАО
СБЕРБАНК
БИК: 045209673
Корр. счет: 30101810900000000673
ИНН: 7707083893
КПП: 550502001




В.А. Сухостанов


Д.С. Дмитриева

ДОГОВОР № 1/32
уступки требования (цессии)

г. Омск

09 08 2022 г.

Гражданка РФ Ридель Анна Уктамовна, 22.06.1984 г.р. паспорт серии 52-05 №341397, выдан 15.05.2006 г. отделом внутренних дел Горьковского района Омской области, код подразделения 552-010, зарегистрирована по адресу: Омская область, Горьковский район, с. Сухое, ул. Карбышева, д. 6, именуемая в дальнейшем "Цедент", с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» ДУ, ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г. Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4, в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Цессионарий", с другой стороны, а вместе именуемые «Сторонами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего из заключенного между ООО «Фармацевтическое Бюро» и Застройщиком Договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/32, заключавшегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) №32 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из 2 комнат и расположенное на 8-ом этаже, подъезд № 1, в доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жалов парк «ВРУБИЛЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:609, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 287 000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей, составляющих выкупную цену права требования.
- 1.2. Указанное в п.1.1 настоящего Договора право требования принадлежит Цеденту на основании договора уступки права требования №1/32 от 21.06.2022 г. заключенного между Цедентом и Михаилом Егиз Тайкович о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер 55:20:032001:609-55/092/2022-514 от 23.06.2022г.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в сумме, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на банковский счет Цедента в следующем порядке:
 - 2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного в п.1.1 права требования Цессионарий перечисляет на банковский счет Цедента денежную сумму в размере 287 000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей (в том числе НДС).
 - 2.2. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.1 даты, настоящий договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
 - 2.3. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора, а также передает Цессионарию по передаточному акту оригинал договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/32.

- 2.4. Цедент гарантирует, что до совершения услуги по настоящему Договору Договор долевого участия оформлен им полностью и в установленном порядке прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Омской области.
- 2.5. Начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Цессионарий имеет права и несет обязанности, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/32.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для Управления ФРС РФ по Омской области.

5. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕССИОНАРИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новые
инвестиционные технологии»
Д.У. ЗИИФН «ИнвестСтрой» под
управлением ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
ИНН 7735520922, КПП 773501001
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810845250000685
БИК 044525685



В.А. Сухоствинцев

ЦЕДЕНТ

Ридель Анна Усмановна

22.06.1984 г.р. паспорт серии 52 05 №341397, выдан
15.05.2006 г. отделом внутренних дел Горьковского
района Омской области, код подразделения 552-010,
зарегистрирована по адресу: Омская область,
Горьковский район, с. Сухое, ул. Карбышева, д. 6

Номер счета: 40817810345001278494
Банк получателя: ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8834 ПАО
СБЕРБАНК
БИК: 043209673
Корр. счет: 30101810900000000673
ИНН: 7707083891
КПП: 550502001

А.У.Ридель

Шумеков Самат Магзумович
Конкурсный управляющий
ООО «Новые строительные технологии»

644007, г. Омск, ул. Герасова, 37, кв. 1. тел. 89043253739, saka.08@mail.ru

06.06.2022	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
------------	---

Информационное письмо

Настоящим уведомляем, что в отношении строящегося дома со строительным адресом: Омская область, Омский район, п. Богословка, ул. Врубеля, д. 3 в настоящее время осуществляются строительные работы и планируется заключение Договоров строительного подряда с определенными строительными организациями с указанием сроков завершения работ по возведению жилого дома.

Возобновляется строительство дома со строительным адресом: Омская область, Омский район, п. Богословка, ул. Врубеля, д. 1. Для него получена проектная документация, и в настоящее время ведутся работы по определению стоимости строительных работ и подбору строительных организаций. Планируемый срок достройки объекта 4-й квартал 2023 года.

Конкурсный управляющий
ООО «Новые строительные технологии»



Шумеков С.М.

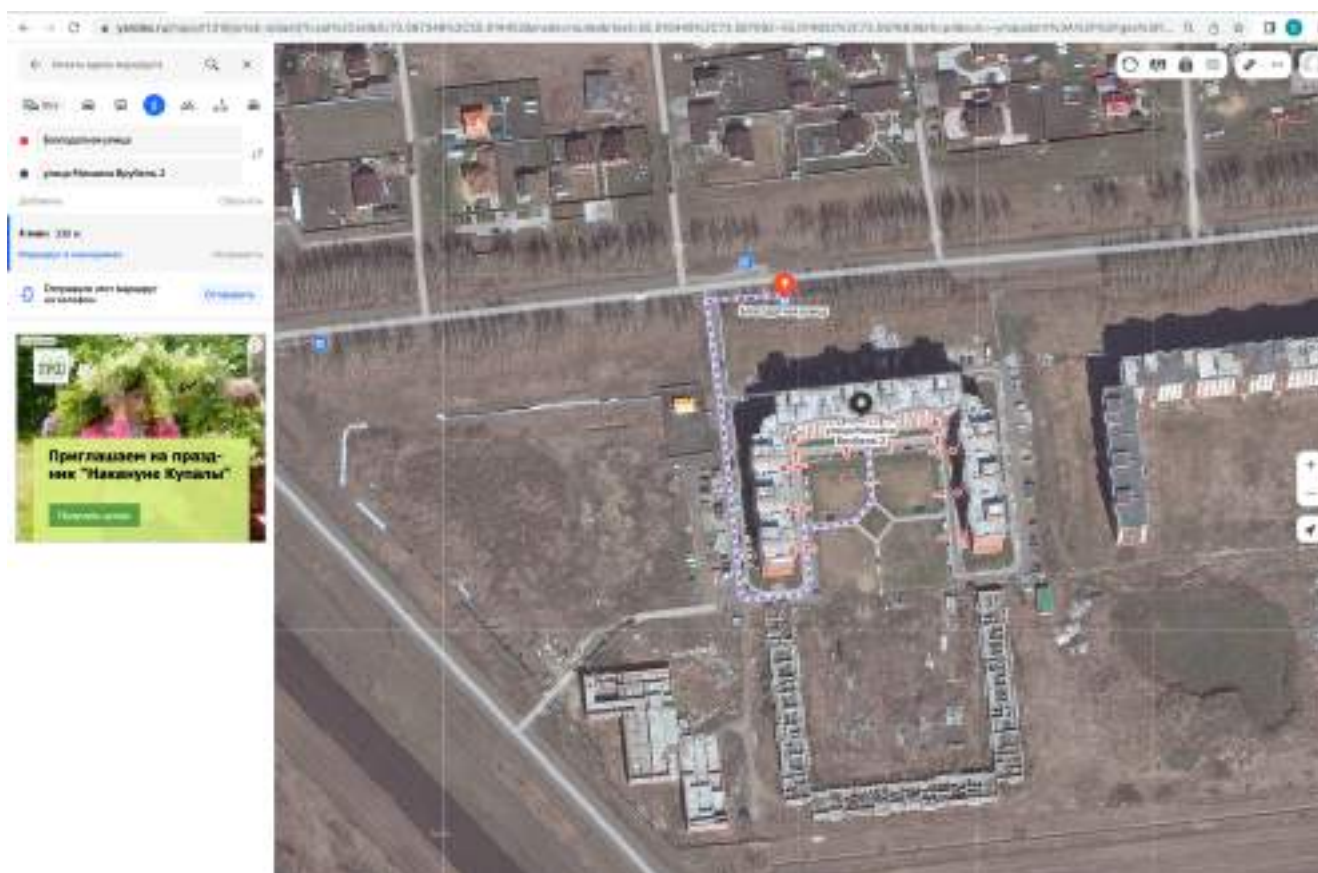
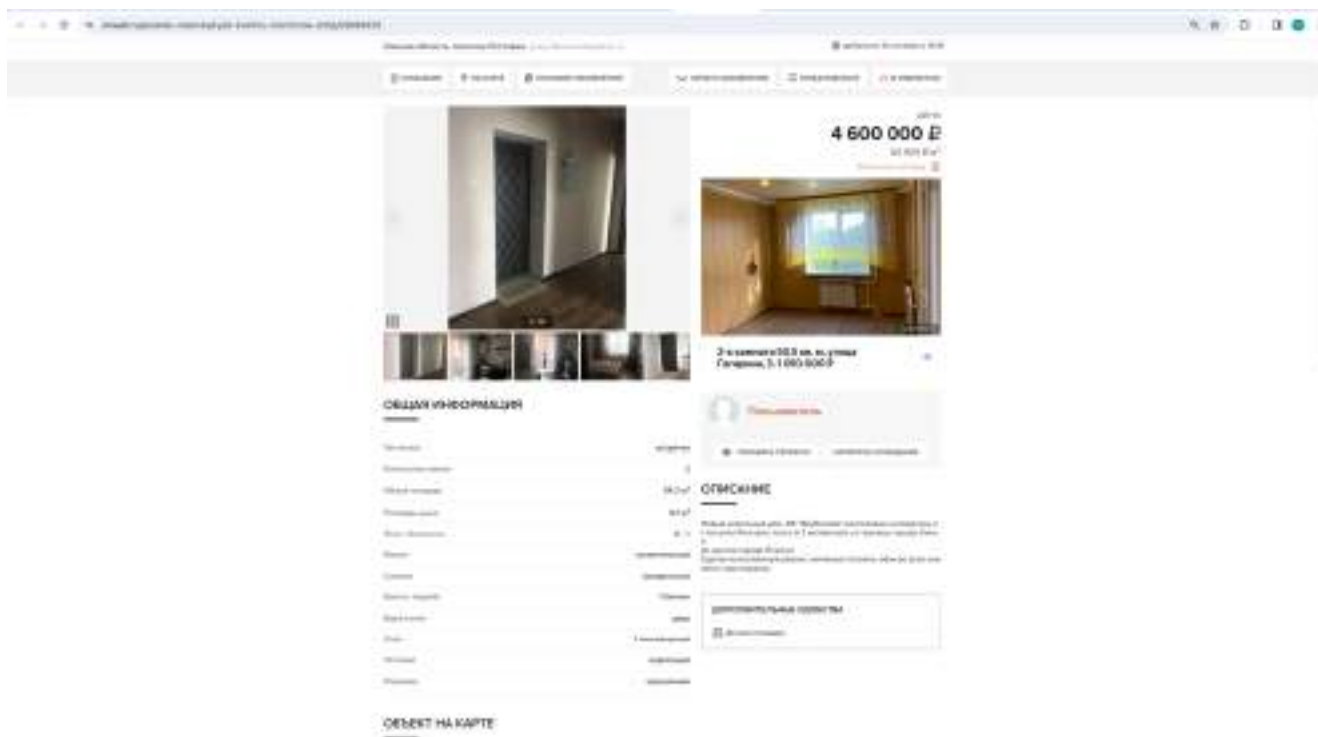
06.06.2022

Евгений Николаевич

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2

3-к. квартира, 63,1 м², 4/9 эт.

6 130 000 ₽

3 900 100-01

Средства управления

О квартире

Общая площадь: 63,1 м²
 Площадь кухни: 10,5 м²
 Площадь ванной: 4,5 м²
 Площадь туалета: 2,5 м²
 Площадь лоджии: 3,5 м²

Число комнат: 3
 Число санузлов: 1
 Число балконов: 1
 Число кладовых: 1

Расположение

Средняя оценка: 4,5 из 5

Описание

6 130 000 ₽

3 900 100-01

Средства управления

О доме

Средняя оценка: 4,5 из 5

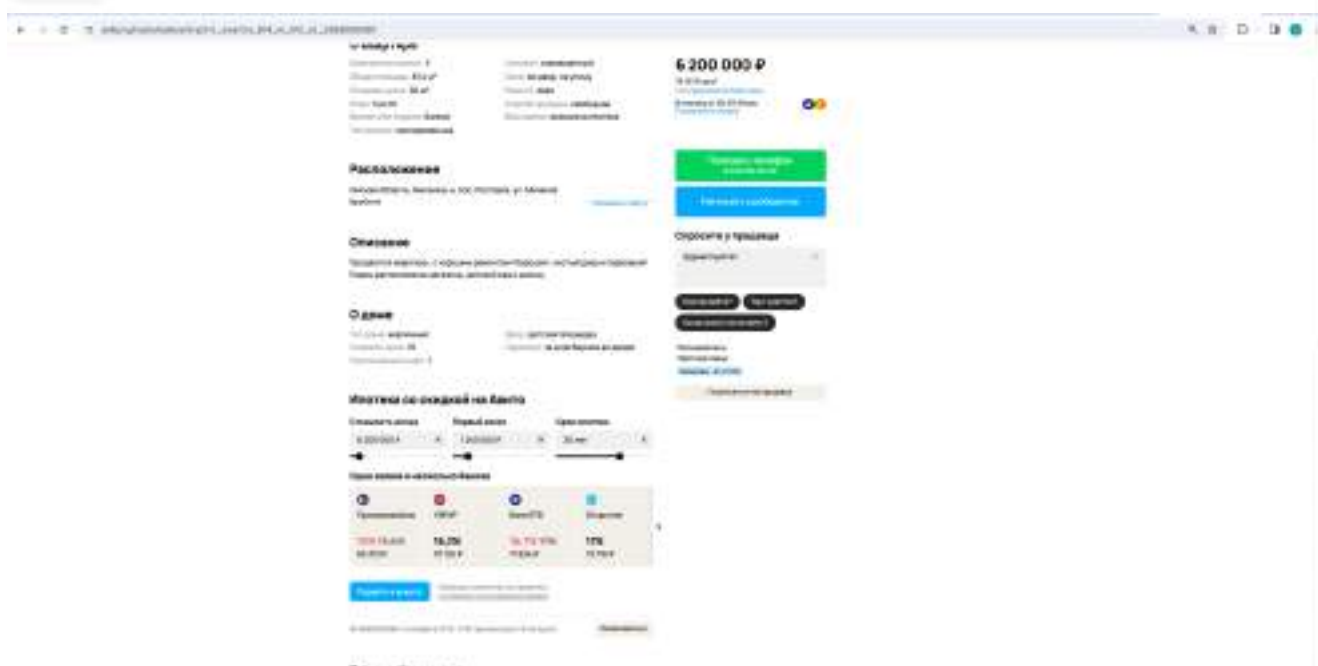
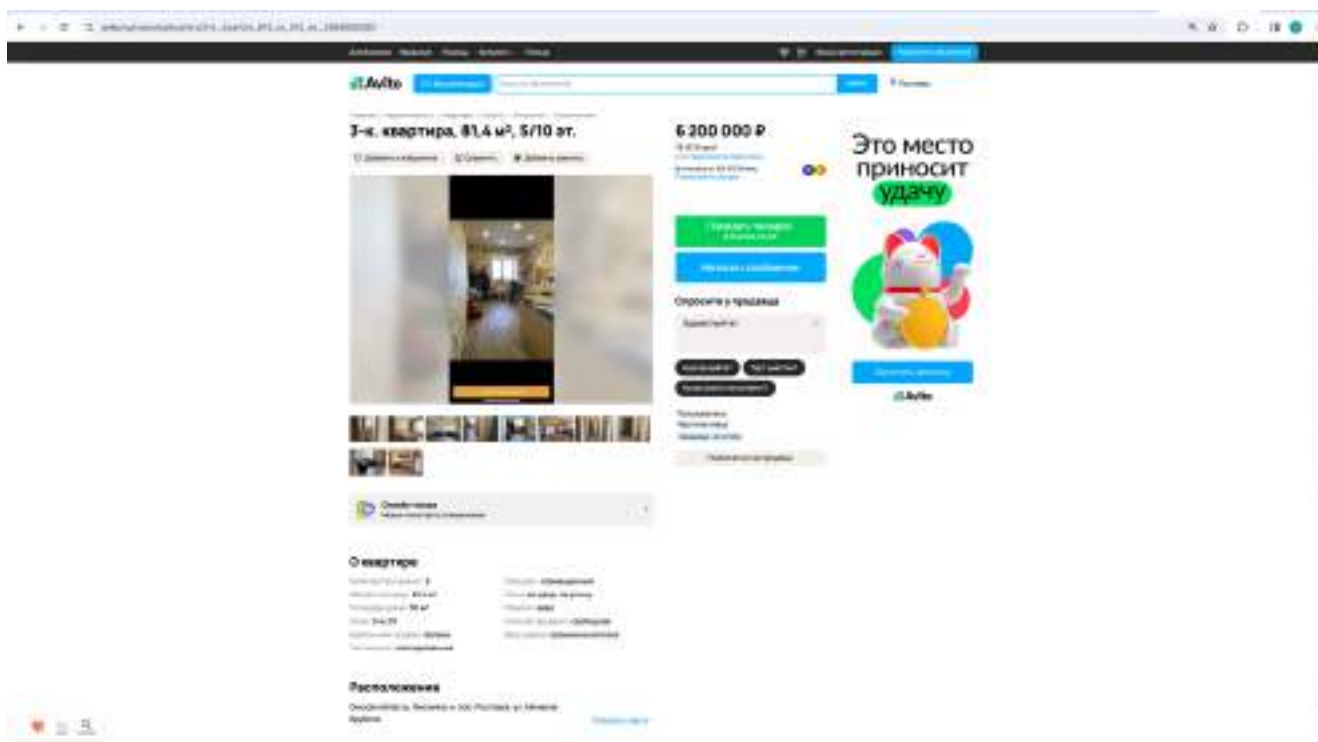
История цен сделок за 6 лет

Средняя цена	Старый ценник	Цена продажи
4 900 000	7 000 000	4 500 000

Цена сделки за последние 6 лет

Средняя цена	Старый ценник	Цена продажи
4 900 000	7 000 000	4 500 000

Объект-аналог № 3



Объект-аналог № 4

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "Современный ремонт, окно, балкон в продаже в посеве Косовки, улица Михаила Ершова, 3". The price is listed as 6 590 000 ₽. There are several photos of the apartment's interior, including a kitchen and living area. Below the photos is a section titled "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ" with the following details:

Показатель	Значение
Этажность	9
Площадь	60,00 м²
Площадь кухни	10,00 м²
Площадь балкона	4,00 м²
Площадь лоджии	0,00 м²
Площадь холла	3,00 м²
Площадь ванной	5,00 м²
Площадь туалета	2,00 м²
Площадь спальни	15,00 м²
Площадь гостиной	20,00 м²
Площадь прихожей	10,00 м²

Below this is a section titled "ОСНОВНЫЕ" with details about the property's location and features:

- Район: Юго-Восточный административный округ
- Улицы: Улица Михаила Ершова, 3
- Площадь участка: 0,00 м²
- Площадь застройки: 0,00 м²
- Площадь в собственности: 0,00 м²
- Площадь в ипотеке: 0,00 м²
- Площадь в залоге: 0,00 м²
- Площадь в аресте: 0,00 м²

At the bottom, there is a section titled "ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ" with a list of services and their prices.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



г. Киров, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» марта 2023 г.

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 9691R/776/500002/23

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ВС КОНСАЛТ»
610007, ОБЛАСТЬ КИРОВСКАЯ, Г. КИРОВ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 164, К. 5, КВ. 69
ИНН: 4345500146 КПП: 434501001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях. Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/30d/30d48bc19ff1c1c9a6be255dd665a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 436, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приемным от Страховщика настоящим Полисом-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего Полиса-оферты, Страховщик проводит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего Полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получены, ознакомлены и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя;

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «13» марта 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «12» марта 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
иные лимиты в отношении:

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 10 000,00 (Десять тысяч и 00/100) рублей
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «13» марта 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию

Аллатова Елена Анатольевна



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВС КОНСАЛТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	0	4	3	0	0	0	0	2	1	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

28.02.2020

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы по городу Кирову**

4	3	4	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

4	3	4	5	5	0	0	1	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

4	3	4	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 14 по
Кировской области

Р. В. Суслов

МП



г. Тюмень, Россия

«15» декабря 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7528R/776/500037/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7528R/776/500037/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Вагина Анна Станиславовна
Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
ИНН: 720413820906
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «16» декабря 2022 г. по 24:00 часов «15» декабря 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему.
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Начальник отдела региональных продаж
Блока корпоративных продаж Тюменского филиала УРЦ

Пьянкова Ольга Владиславовна
должность

Ф.И.О.
Доверенность №1351/22N от 15.02.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пьянкова Ольга Владиславовна
Тел. (3452) 53-83-51 доб. (74)6766 электронная почта: PyankovaOV@alfastrah.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1152
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Вагина

Анна Станиславовна

ИНН 720413820906

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «СПЕВАО», Москва, БСР11, «Б», 13 16 404



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

Валиме
Валимева

в том, что она(а) с *08 января 2023* по *08 мая 2023*

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФПКУ ВПО*

«Ташкентский государственный университет профессионального образования»

по *направлениям «Секретарь-стенографист»*

«Фурчуретме тили»

Государственная аттестационная комиссия решением от *08 мая 2023*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Валиме*

Валимева

на ведение профессиональной деятельности в

стенографии



Председатель государственной аттестационной комиссии

А. А. А.
Ректор (директор)

Город *Ташкент* № *016905*



ДИПЛОМ

является государственными документами о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

1823

Регистрационный номер