



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-060525

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»

Дата оценки: 23.05.2025 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 01-060525 от 06.05.2025 г.

Дата составления: 23.05.2025 г.



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ 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 № 01-060525 от 06.05.2025 г. между ООО «ВС Консалт» в лице директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» в лице ВРИО генерального директора Паратова Игоря Геннадьевича, действующего на основании Приказа № 1-10/04 от 10.04.2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение рыночной и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии». 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:	23.05.2025 г.
Срок проведения оценки:	06.05.2025 г. – 23.05.2025 г.
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 оценки¹

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 23.05.2025 г., не округленно без НДС:

4 244 764

(Четыре миллиона двести сорок четыре тысячи семьсот шестьдесят четыре) 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 23.05.2025 г., не округленно без НДС:

2 537 950

(Два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч девятьсот пятьдесят) 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 (м²)		
1	16	1	4	2	66,86	88 590	52 968
2	17	1	5	2	63,85	84 601	50 583
3	24	1	6	2	66,86	88 590	52 968

¹ На основании п. 3 ст. 155 НК РФ

№ 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)		
4	32	1	8	2	66,86	88 590	52 968
5	37	2	1	2	66,86	78 828	47 131
6	40	2	1	2	67,00	78 993	47 230
7	44	2	2	2	67,00	88 775	53 079
8	45	2	3	2	66,86	88 590	52 968
9	49	2	4	2	66,86	88 590	52 968
10	53	2	5	2	66,86	88 590	52 968
11	57	2	6	2	66,86	88 590	52 968
12	61	2	7	2	66,86	88 590	52 968
13	65	2	8	2	66,86	88 590	52 968
14	68	2	8	2	67,00	88 775	53 079
15	69	2	9	2	68,86	90 344	54 017
16	73	3	1	2	67,00	78 993	47 230
17	76	3	1	2	66,86	78 828	47 131
18	77	3	2	2	67,00	88 775	53 079
19	81	3	3	2	67,00	88 775	53 079
20	84	3	3	2	66,86	88 590	52 968
21	85	3	4	2	67,00	88 775	53 079
22	88	3	4	2	66,86	88 590	52 968
23	89	3	5	2	67,00	88 775	53 079
24	124	4	4	2	66,85	88 576	52 960
25	125	4	5	2	66,86	88 590	52 968
26	128	4	5	2	66,85	88 576	52 960
27	129	4	6	2	66,86	88 590	52 968
28	132	4	6	2	66,85	88 576	52 960
29	133	4	7	2	66,86	88 590	52 968
30	136	4	7	2	66,85	88 576	52 960
31	137	4	8	2	66,86	88 590	52 968
32	140	4	8	2	66,85	88 576	52 960
33	141	4	9	2	66,86	87 720	52 448
34	144	4	9	2	66,85	87 707	52 440
35	145	5	1	2	63,85	75 279	45 009
36	148	5	1	2	66,86	78 828	47 131
37	149	5	2	2	63,85	84 601	50 583
38	152	5	2	2	66,86	88 590	52 968
39	153	5	3	2	63,85	84 601	50 583
40	160	5	4	2	66,86	88 590	52 968
41	164	5	5	2	66,86	88 590	52 968
42	165	5	6	2	63,85	84 601	50 583
43	168	5	6	2	66,86	88 590	52 968
44	169	5	7	2	63,85	84 601	50 583
45	172	5	7	2	66,86	88 590	52 968
46	176	5	8	2	66,86	88 590	52 968
47	177	5	9	2	63,85	83 771	50 087
48	180	5	9	2	66,86	87 720	52 448
49	181	6	1	2	66,86	78 828	47 131
-	Итого				3 258,13	4 244 764	2 537 950

Директор



(Handwritten signature)

/ Шеин В. В.

Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	2
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 ОРГАНИЗАЦИЙ 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 2025 года	25
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ...	29
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки	34
7.6. Выводы по анализу рынка	36
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	37
8.1. Основные этапы процесса оценки	37
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	37
8.3 Выбор подходов.....	41
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.....	43
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.....	60
10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости	60
10.2. Определение ликвидационной стоимости.....	61
10.3. Итоговая стоимость объекта оценки.....	65
10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата	66
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	68

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 № № 01-060525 от 06.05.2025 г. между ООО «ВС Консалт» в лице директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» в лице ВРИО генерального директора Паратова Игоря Геннадьевича, действующего на основании Приказа № 1-10/04 от 10.04.2025 г..
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии».
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 23.05.2025 г.; 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:	23.05.2025 г.
Срок проведения оценки:	06.05.2025 г. – 23.05.2025 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	23.05.2025 г., № 01-060525
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:	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, (м²)
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

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м²)
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»
Сокращенное наименование	ООО «УК «НИТ»
Реквизиты	ОГРН 1067746722977 от 20 июня 2006 г., ИНН 7735520922, КПП 770201001
Юридический адрес:	129110, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, ул. Щепкина, д.51/4, стр.1

2.2. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д. 25, корп. 1, кв. 313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Телефон/почтовый ящик:	Тел: 8 (912) 714-72-82 vs-consult@bk.ru
Директор:	Шейн Владислав Владимирович
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	✓ 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:	Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована на основании страхового полиса № 72-4/2025(А), выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», действителен с 05 апреля 2025 г. по 04 апреля 2026 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., дата выдачи: 19.03.2025 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 №040023-1 от 27.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 27.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/50034/24 от 12.06.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2024 г. по 15 декабря 2025 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:	✓ 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).

Также в Отчете применяется Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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. Застройщик общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии (ООО «НСТ») признан банкротом на основании решения Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013 от 14.10.2013 г.

Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м²)
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 область² — 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 район³ — 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.

Ростовка⁴ — 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.

² 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

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район

⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_\(Омский_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район))

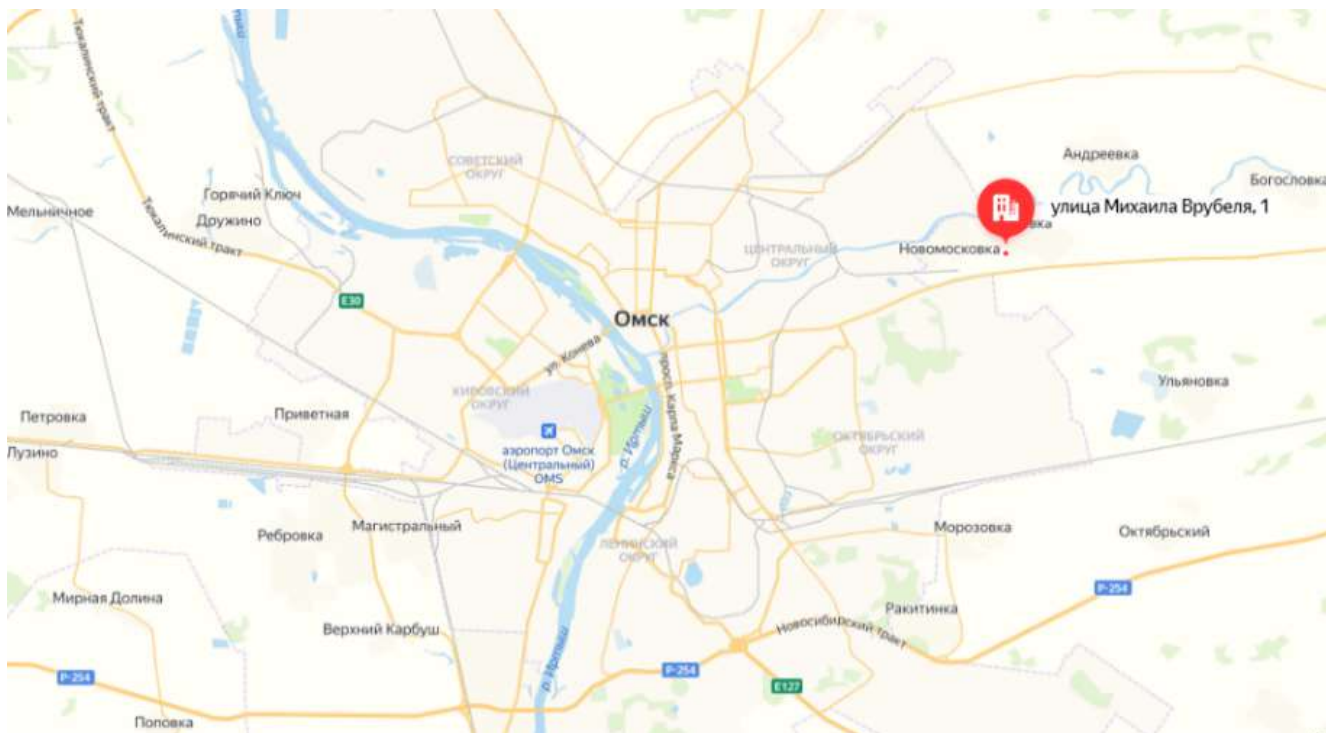


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

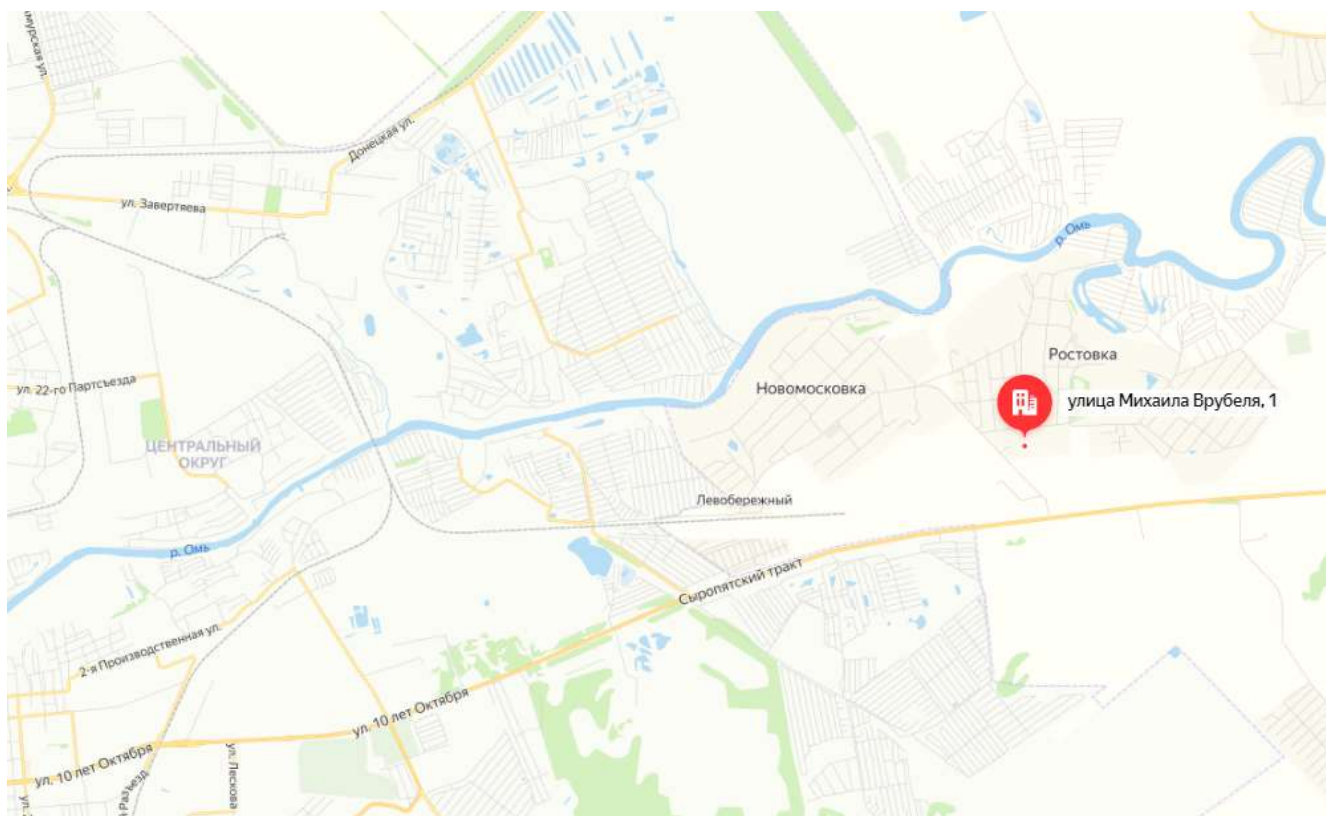


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростова. Источник: <https://yandex.ru/maps>

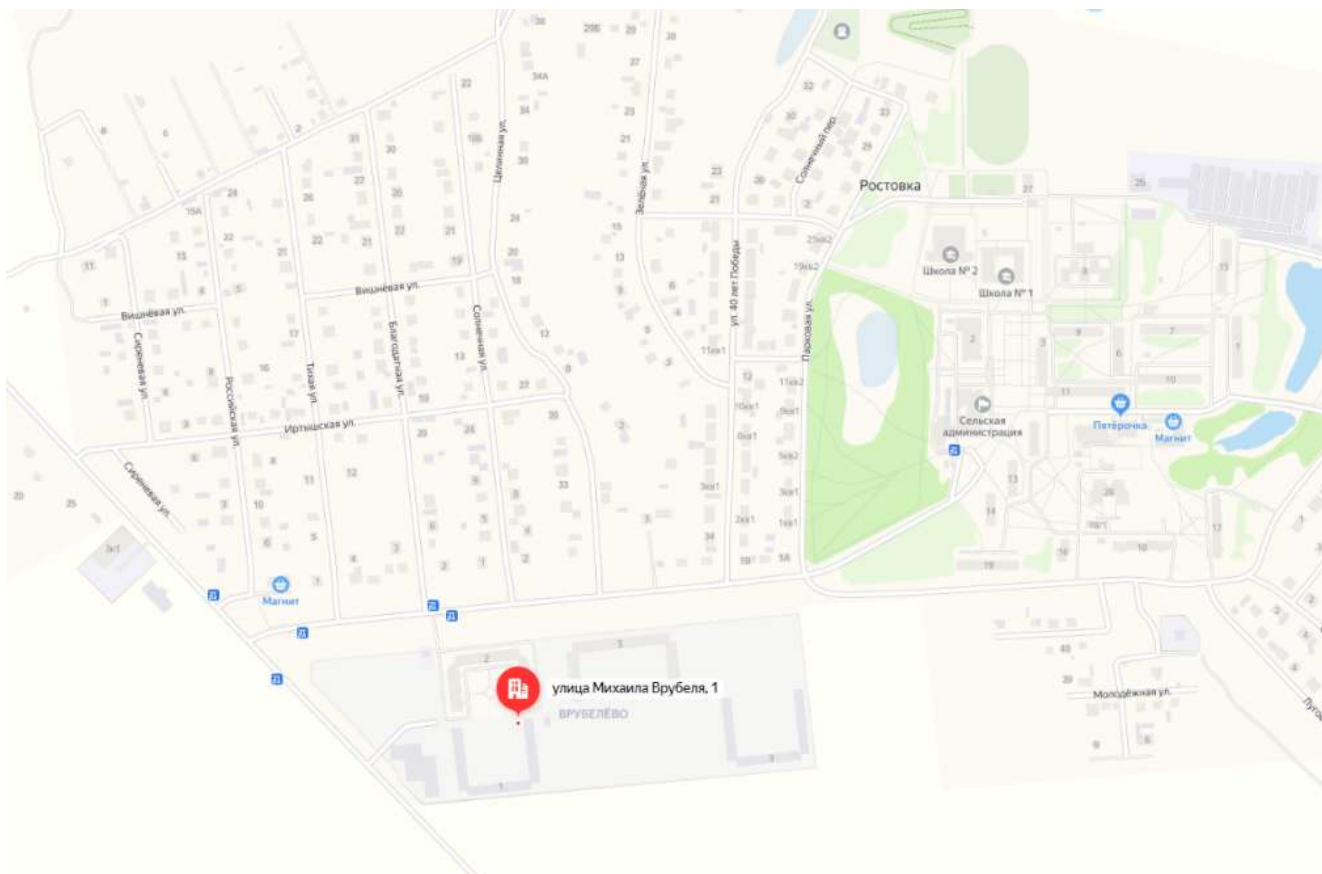


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

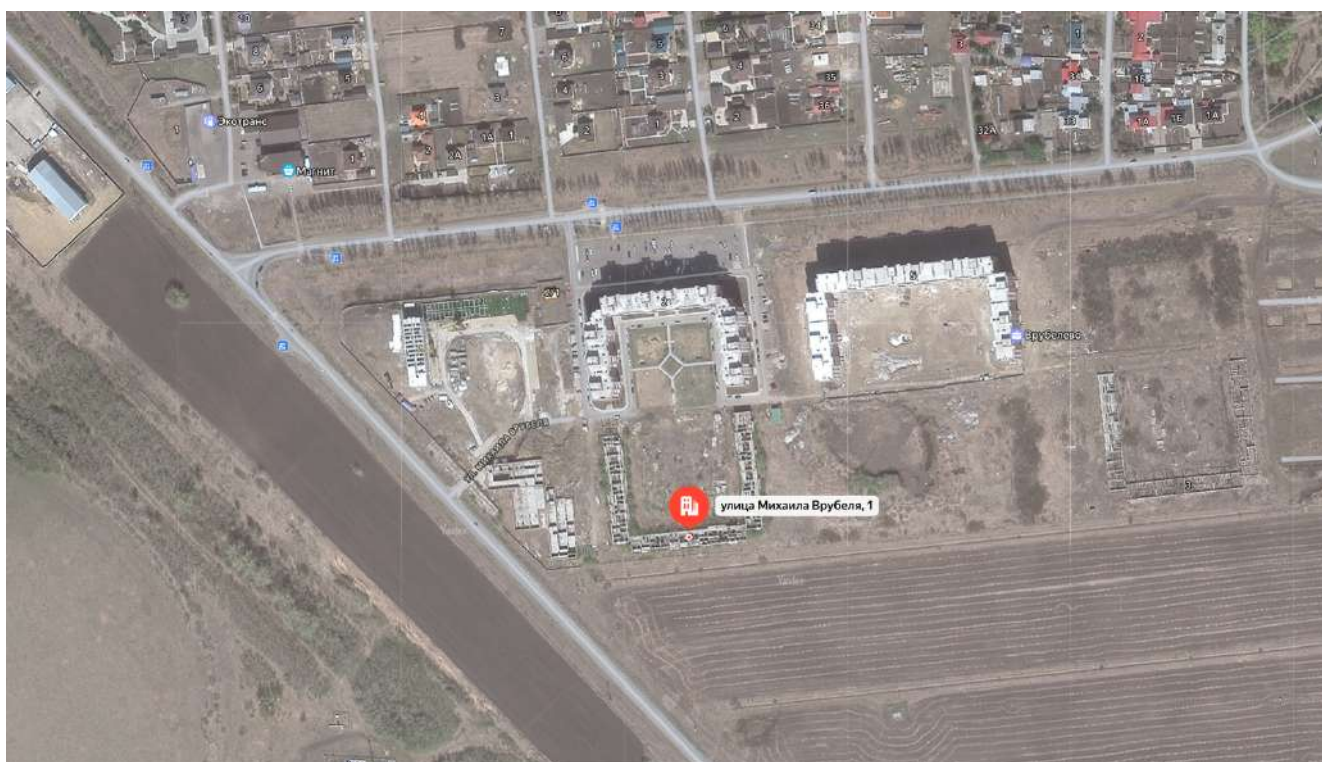


Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

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 Исполнителя 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 недвижимости⁵

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - платежеспособность; - наличие адекватных источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на строительство; - доходность девелопера; - финансирование, налоги
Социальные		- 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		- 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 события⁶

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

Таблица 8. Социально-экономические показатели

-	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,1
Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3

Таблица 9. Социально-экономические показатели

-	24/23	Янв-февр 25/24
	+/- % г/г	+/- %
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+4,8	+1,7
Промышленное производство	+4,6	+1,2
Продукция сельского хозяйства	-3,2	+1,7
Строительство (объём СМР)	+2,1	+9,8
Введено в эксплуатацию общей площади зданий		

⁵ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁶ Источник: <https://statrelt.ru/arkhiv-analizov>

-	24/23	Янв-февр 25/24
	+/- % г/г	+/- %
- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+0,7	+3,8
Пассажирооборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+6,3	+0,6
Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	+0,4	-0,7
Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+7,2	+3,8
Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+9,0	+9,0
Объем платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+3,3	+2,3
Инфляция, %		
- промышленная	+12,1	9,7
- потребительская	+9,5	10,1

Таблица 10. Социально-экономические показатели

-	23/22г., %	декабрь 24/23г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
Международные резервы (ЗВР), на 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
Государственный внешний долг, на 01.03.25г. 52,6 млрд. долл. США	0,0	-1,1

Таблица 11. Социально-экономические показатели

Другие показатели	01.07.2024	10.02.2025
Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	7,5	21,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.04.2025	85,75	84,55
Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	87,0	72,74

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- ✓ новых квартир - на 8,1%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- ✓ индивидуальных домов – на 15,4%,
- ✓ земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- ✓ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- ✓ земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- ✓ земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- ✓ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- ✓ торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- ✓ административных помещений и зданий – на 12,3%,
- ✓ складских помещений и зданий – на 15,5%,
- ✓ производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного

кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.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/>,

<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 03.04.2025 года.

Таблица 12. Социально-экономическое положение Омской области

	Март 2025 г.	Март 2025 г. в % к марту 2025 г.	Январь- март 2025 г.	Январь-март 2025 г. в % к январю- марту 2025 г.	Справочно январь- март 2024 г. в % к январю- марту 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	-	103,3	-	102,6	105,1
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности ³⁾ , млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	257	73,3	788	83,7	в 2,0 р.
Обрабатывающие производства	63 377	118,4	169 785	117,5	119,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8 771	120,9	28 144	118,2	102,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 357	93,1	4 172	104,7	97,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ³⁾ , млн рублей	7 930,1	99,3	20 424,7	82,2	106,1
Ввод в действие жилых домов ⁴⁾ , тыс. кв. метров общей площади	91,5	175,1	332,5	131,5	120,2
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн, скот и птица на убой (в живом весе)	14,9	98,2	44,5	107,7	92,3
молоко	47,0	97,3	116,5	96,9	98,4
яйца, млн штук	71,4	108,2	199,4	109,7	90,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	47 654,7	100,0	137 079,4	101,3	112,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	14 879,2	102,3	42 927,5	103,2	105,3
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,7 ⁵	111,6	-	103,6 ⁶	102,0 ⁷
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁸⁾ , %	102,4 ⁵	107,1	-	100,3 ⁶	100,7 ⁷
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (февраль, январь-февраль соответственно), тыс. человек	482,3	99,7 ⁹	482,0	99,6 ¹⁰	98,3 ¹¹
11Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ¹²⁾ , тыс. человек	29,0 ¹²	97,9 ¹³	29,0	97,9	72,8
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	6,6 ¹⁴	79,6 ¹⁵	6,8 ¹⁶	80,9	82,3
Среднемесячная начисленная заработная плата (август, январь-август соответственно)					
номинальная, рублей	65 926,7	112,5 ⁹	66 032,4	115,2 ¹⁰	118,8 ¹¹
реальная, %	-	101,7 ⁹	-	104,1 ¹⁰	110,2 ¹¹

1 Индекс промышленного производства исчисляется по видам 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» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 №7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2 Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470).

3 Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

4 С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

5 Март 2025 года в процентах к февралю 2025 года.

6 Март 2025 года в процентах к декабрю 2024 года.

7 Март 2024 года в процентах к декабрю 2023 года.

8 Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисекторный 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».

9 Февраль 2025 года в процентах к февралю 2024 года.

10 Январь – февраль 2025 года в процентах к январю – февралю 2024 года.

11 Январь – февраль 2024 года в процентах к январю – февралю 2023 года.

12 Данные приведены в среднем за январь – март 2025 года.

⁷ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/27263

-	Март 2025 г.	Март 2025 г. в % к марту 2025 г.	Январь- март 2025 г.	Январь-март 2025 г. в % к январю- марту 2025 г.	Справочно январь- март 2024 г. в % к январю- марту 2023 г.
13 Данные за январь – март 2025 года в процентах к данным за январь – март 2024 года. 14 Данные на конец марта 2025 года. 15 Данные на конец марта 2025 года в процентах к концу марта 2024 года. 16 В среднем за период.					

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 завершённые 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 завершённые строительством объекты. Принимая во внимание описанные выше характеристики объекта оценки, его можно позиционировать как жилой объект.

7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2025 года⁸

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в первом квартале 2025 года относительно четвертого квартала 2024 года средние цены за один квадратный метр общей площади квартир на первичном рынке жилья повысились на 1,6%, на вторичном рынке жилья – снизились на 1,4%..

на конец периода

	Средняя цена 1 кв. метра общей площади, рублей		Индекс цен*, в % к IV кварталу 2024 г.	
	первичный рынок	вторичный рынок	первичный рынок	вторичный рынок
Все типы квартир	141281	101224	101,6	98,6
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	76666	-	100,0
квартиры среднего качества (типовые)	123247	95196	105,0	99,0
квартиры улучшенного качества	150391	110576	99,9	98,4
элитные квартиры	176174	150878	99,5	95,4

* Изменение средних цен на рынке жилья может отличаться от индексов цен, так как цены рассчитываются как средневзвешенные значения по тому виду квартир, реализация которых осуществляется в отчетном периоде.

**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, всего			из них индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
2024 год						
январь	109261	124,5	117,7	87941	в 2,7 р.	184,1
февраль	91349	161,8	83,6	91111	193,8	103,6
март	52290	79,1	57,2	52290	92,8	57,4
I квартал	252900	120,2	153,4	231342	169,8	в 3,6 р.
апрель	71176	154,7	136,1	44539	111,9	85,2
май	54234	109,8	76,2	49125	110,1	110,3
июнь	62994	103,2	116,2	50322	128,3	102,4
II квартал	188404	120,4	74,5	143986	116,4	62,2
январь – июнь	441304	120,3	-	375328	144,4	-
июль	82568	110,4	131,1	57735	108,3	114,7
август	77120	152,2	93,4	61307	122,2	106,2
сентябрь	65319	76,1	84,7	64314	96,7	104,9
III квартал	225007	106,5	119,4	183356	107,8	127,3
январь – сентябрь	666311	115,3	-	558684	129,9	-
октябрь	65165	145,1	99,8	9927	111,4	15,4
ноябрь	28416	104,8	43,6	9282	114,9	93,5
декабрь	108992	117,4	в 3,8 р.	4105	8,6	44,2
IV квартал	202573	122,8	90,0	23314	36,0	12,7
январь – декабрь	868884	117,0	-	581998	117,6	-
2025 год						
январь	113836	104,2	104,4	107424	122,2	в 26,2 р.
февраль	127107	139,1	111,7	94808	104,1	88,3
март	91543	175,1	72,0	86589	165,6	91,3
I квартал	332486	131,5	164,1	288821	124,8	в 12,4 р.

⁸ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic_gil_03-2025.htm

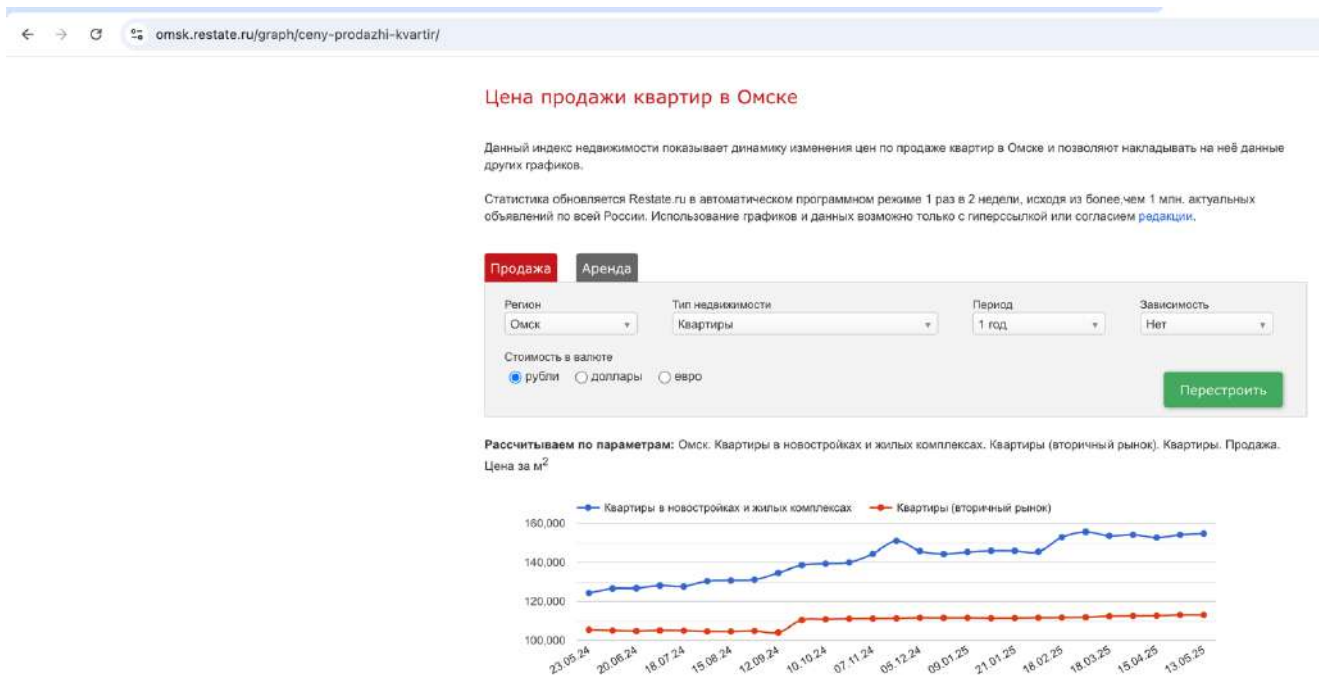


Рисунок 5. Мониторинг рынка квартир г. Омска, источник: <https://omsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

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/312083349/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Отличная квартира.Качественные материалы и работа.Большой двор,удобное местоположение, до города 10 минут, 2 парковочных места во дворе. кладовка на этаже.	85,8	7 550 000	87 995
https://omsk.cian.ru/sale/flat/317332149/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	КИРПИЧНЫЙ ДОМ 2 комн. КВАРТИРА 53,5 м2 ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ СВЕТАЯ Дом 2016 года постройки 1 этаж из 9 Детская площадка Наземная парковка Функционал квартиры позволит комфортно разместиться семье ВСЕ КОМНАТЫ ИЗОЛИРОВАННЫЕ: - КОМНАТА 12,8 м2 возможно размещение детской с зоной для сна, игр, учебы - КОМНАТА 17,8 м2 возможно размещение гостиной, с зоной для отдыха, рабочим местом, системой хранения - КУХНЯ 9 м2 место для приготовления и приема пищи - САУЗЕЛ 4,5 м2 совмещен - КОРИДОР 9,4 м2 с местом для прихожей и системой хранения Квартира теплая Косметический ремонт Окна ПВХ Лоджия остеклена, выход из кухни Установлены счетчики воды, электричества В доме используются электроплиты Высокий цоколь В радиусе 400 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Супермаркеты Магнит - Сбербанк - Игровые залы Игротека - Кафе Суши хаус - Автомойка - Шиномонтаж ---- В радиусе 1300 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Школы 1,2 - Детский сад - Супермаркеты Магнит, Пятерочка, Победа - Поликлиника - Почтовое отделение 527 - Рынок Солнечный - Аптека Плюс - Дом культуры Сибирский - Центр развития творчества детей и юношества Ровесник Квартира без долгов и обременений. Заинтересовало предложение? Звоните! Оперативно организую показ! Живите, где хотите! С агентством недвижимости Элит-Сити!	53,5	5 299 000	99 047
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_19_et_4385041411	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается просторная 3х комнатная квартира 82 кв.м. Дом 2015 года, в Ростовке в 15 минутах от центра города. Каждые 15 минут ходит общественный транспорт. В квартире очень тепло. Сделан высококачественный, ремонт с использованием новейших отделочных материалов. Натяжной потолок, ламинат во всех комнатах. Большая гардеробная. 2 Спальни 14 кв. И 15 кв.м. Просторная кухня - гостиная, раздельный санузел. В доме видеонаблюдение. Стоянка. Детская площадка. Спокойные соседи. Инфраструктура включает в себя все необходимые магазины, школы, детский сад, ходит школьный автобус, остановка рядом. Чистый подъезд. Обременений нет. Один взрослый собственник.	82	6 150 000	75 000
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	КИРПИЧНЫЙ ДОМ 3 комн. КВАРТИРА 82,7 м2 + Свое парковочное место. ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ СВЕТАЯ Дом кирпичный 2016 года постройки 3 этаж из 10 Детская площадка Наземная парковка Функционал квартиры позволит комфортно разместиться семье В квартире остается мебель по договорённости. Квартира теплая Евро ремонт Окна ПВХ В радиусе 400 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Супермаркеты Магнит - Сбербанк - Игровые залы Игротека - Кафе Суши хаус - Автомойка - Шиномонтаж ---- В радиусе 1300 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Школы 1,2 - Детский сад - Супермаркеты Магнит, Пятерочка, Победа - Поликлиника - Почтовое отделение 527 - Рынок Солнечный - Аптека Плюс - Дом культуры Сибирский - Центр развития творчества детей и юношества Ровесник	82,7	7 300 000	88 271

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
https://omsk.cian.ru/sale/flat/311173241/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается просторная ухоженная 3х комнатная квартира в кирпичном доме. Начали делать качественный и дорогой ремонт, но пришлось уехать, все материалы для завершения ремонта имеются, в квартире ни кто не жил. Окна на 2 стороны, 3 санузла, в двух-теплые полы, балкон и лоджия, в подъезде есть кладовка, площадью 5 м2., удобный двор и большая парковка, по периметру дома и внутри подъездов видеонаблюдение. Подъезд имеет 2 входа-выхода на обе стороны дма. Развитая инфраструктура района, все в шаговой доступности, школы, детские сады, остановки, магазины, парки, строится современная поликлиника.	86,3	8 300 000	96 176
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	7 500 000	92 138
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_534_m_99_et_4713717661	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	На продаже шикарная 2-х комнатная квартира. Общей площадью 53,4 м² Дом 2016 года постройки. Дом расположен в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности магазины,банк, школа,сад. Остановка общественного транспорта рядом с домом. Большая лоджия с выходом из кухни. Раздельный санузел. Без долгов и обременений.Торг реальному покупателю!!!Звоните !!! С удовольствием покажем нашу квартиру!	53,4	5 399 000	101 105
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается 3-х комнатная квартира, 1 собственник. Все комнаты изолированы, раздельный санузел. Встроенная мебель остается в квартире. Лоджия утеплена, теплый пол, освещение. В кухне и в зале кондиционеры. Водонагреватель на 30 л. Два закрепленных места под парковку авто, первый ряд под окнами.	82,7	8 600 000	103 990
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_79_et_3863612317	Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	Возможен обмен на недвижимость или авто. Ипотеки нет. Если у вас есть недвижимость можем помочь оформить под залог кредит для покупки квартиры в нашем доме по привлекательной цене! На продаже квартиры в Жилом парке "Врубелево" Почтовый адрес ул. М. Врубеля 5. Дом 12 подъездный, 9 этажный, кирпичный. Высота потолков по тех. Пасп. 2,8м. Черновая отделка. В доме на данный момент ведутся работы по капитальному ремонту. Плановое завершение работ конец 2025г. Регистрация сделок согласно 214ФЗ уступка прав требования с регистрацией в Росреестре. Рядом с Жилым парком "Врубелево" маг. Победа, маг. Пятерочка, маг. Магнит, гм Лента, гм Бауцентр, школа, садик, дом культуры, почта, больница, остановка.	54	3 000 009	55 556

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 55 556 рублей за кв.м. до 103 990 рублей за кв.м., среднее значение 88 809 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.

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».

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 428

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 требования.

Таблица 9. Матрица применения значений корректировки «влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка»

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
аналог					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,825	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию)	1,600	1	0,889	0,842	0,800
МЖД в эксплуатацию на стадии котлована					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,056	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	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 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	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	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 131

Расположение в жилом комплексе

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме точечной застройки, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса	0,94	0,93	0,95

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 190

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)», 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 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 270

Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки		средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 280

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 (2023 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

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

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

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	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 224

Количество комнат

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 142. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 241

Тип парковки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 94. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России.

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,11
	без парковки	0,90	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 204

Состояние отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 352

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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
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	0,75	0,98	0,85
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	0,50	0,68	0,58
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,10	0,25	0,16

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3475-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Наличие мебели и техники

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

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).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3474-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2024-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 зонировании, 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 завершённые строительством объекты.
- ✓ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 55 556 рублей за кв.м. до 103 990 рублей за кв.м., среднее значение 88 809 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, доналоговый или посленалоговый 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.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/flat/312083349/	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_19_et_4385041411	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157
Цена предложения, руб.		7 550 000	6 150 000	7 300 000
Цена предложения, руб./кв.м.		87 995	75 000	88 271
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	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
Дата публикации	23.05.2025	11.05.2025 (актуально на дату оценки)	01.05.2025 (актуально на дату оценки)	26.04.2025 (актуально на дату оценки)
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	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
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	66,86	85,8	82,0	82,7
Количество комнат	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	3 / 9 этаж	3 / 9 этаж	1 / 9 этаж	3 / 9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние объекта	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум

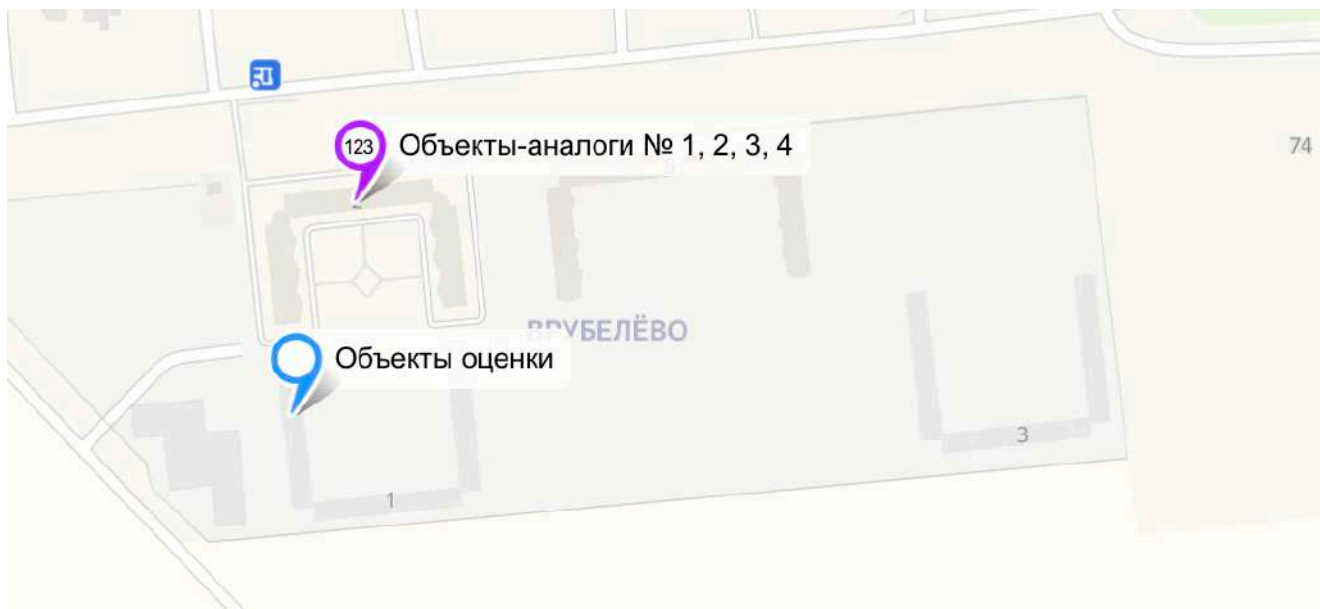


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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.	83 755
Максимальное значение руб./кв.м.	88 271
Минимальное значение руб./кв.м.	75 000
Размах вариации руб./кв.м.	13 271
Медиана руб./кв.м.	87 995
Стандартное отклонение руб./кв.м.	7 584
Коэффициент вариации, %	9,1%

Показатели, используемые в таблице⁹:

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

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 – 9,1%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

⁹ Источник: С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2002.-1056с ил.

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 значениикорректировки на торг определялось на основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 428 в размере среднего значения для массового современного жилья в размере -4,3%.

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

Таблица 17. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-4,3%	-4,3%	-4,3%

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 «влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка»

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
аналог					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,825	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	1,600	1	0,889	0,842	0,800
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,056	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

Таблица 18. Расчет корректировки на передаваемые права

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования (долгострой)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%

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, predetermined 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).

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.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке.

На основании источника: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3498-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2024-goda>, срок ликвидности для квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. по России составляет 2-4 месяцев, в среднем 3 месяца. Разница между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки составляет меньше срока экспозиции по данному сегменту рынка, на основании данного факта корректировка не требуется.

Итоги расчета корректировки на основании актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	3	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью более 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	8	5	4	5	6

Таблица 19. Расчет корректировки на дату предложения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации	23.05.2025	11.05.2025 (актуально на дату оценки)	01.05.2025 (актуально на дату оценки)	26.04.2025 (актуально на дату оценки)
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%

Тип объекта и функциональное назначение

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

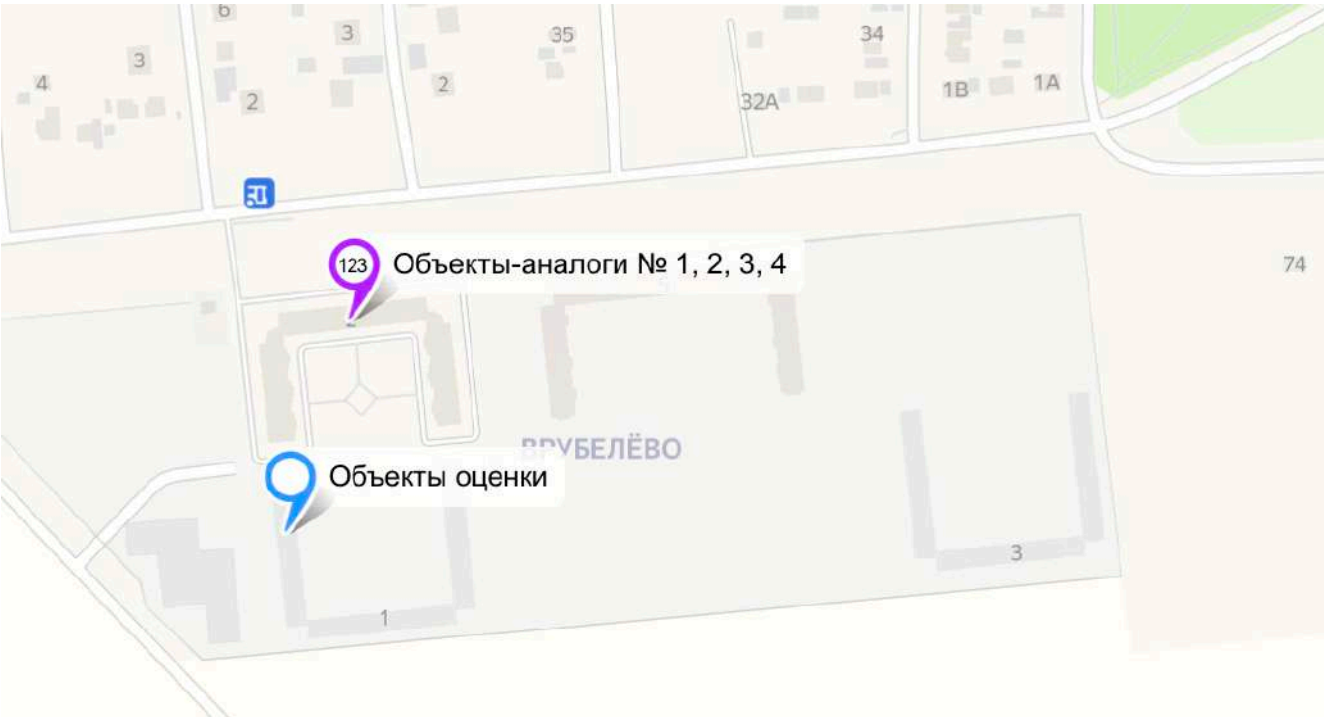


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Расположение в жилом комплексе

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

Тип парковки

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

Общая площадь

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 270.

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Таблица 20. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	66,86	85,8	82,0	82,7
Корректировка, %		0%	0%	0%

Количество комнат

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 241.

Таблица 142. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

Таблица 21. Расчет корректировки на количество комнат

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

Этаж расположения

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 280.

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Таблица 22. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения / этажность	3 / 9 этаж	3 / 9 этаж	1 / 9 этаж	3 / 9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	12%	0%

Материал стен дома

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

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

Проблемный Адрес: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, микрорайон "Жилой парк «Врубелево» (д. 1)



1 из 5

Застройщик 000 НСТ
Кадастровые номера объекта 55:20:032001:609

Этажность 9
Плановый срок завершения строительства III кв. 2011

Дом признан проблемным
Введена процедура банкротства по застройщику
Механизм восстановления прав граждан

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

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

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3475-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>. Для объекта оценки значение коэффициента принимается по нижней границе, так согласно данным открытых источников, объект не строится долгое время, застройка не законсервирована.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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	0,75	0,98	0,85
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	0,50	0,68	0,58
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,10	0,25	0,16

Таблица 23. Расчет корректировки на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние объекта	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-39,58% (= (0,58/0,96-1)*100%)	-39,58% (= (0,58/0,96-1)*100%)	-39,58% (= (0,58/0,96-1)*100%)

Наличие мебели и техники

Корректировка вводится в стоимость объектов-аналогов, в тексте которых указано о включении в стоимость квартиры стоимости мебели / техники, на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3474-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>. К расчету принимается верхнее значение диапазона, так как мебель и техника практически новые.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Таблица 24. Расчет корректировки на наличие мебели и техники

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-5,66% (= (1,00/1,06-1)*100%)	0%	-5,66% (= (1,00/1,06-1)*100%)

Состояние отделки

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 352.

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

Таблица 25. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на состояние отделки		-22 800	-22 800	-22 800

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 26. 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
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/fl-at/312083349/	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_19_et._4385041411	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et._7249263157
Цена предложения, руб.		7 550 000	6 150 000	7 300 000
Цена предложения, руб./кв.м.		87 995	75 000	88 271
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		84 211	71 775	84 475
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Дата публикации	23.05.2025	11.05.2025 (актуально на дату оценки)	01.05.2025 (актуально на дату оценки)	26.04.2025 (актуально на дату оценки)
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
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
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Общая площадь, кв.м.	66,86	85,8	82,0	82,7
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Количество комнат	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	35 888	42 238
Этаж расположения / этажность	3 / 9 этаж	3 / 9 этаж	1 / 9 этаж	3 / 9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	12%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	40 195	42 238
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		42 106	40 195	42 238
Физическое состояние объекта	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-39,58%	-39,58%	-39,58%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 440	24 286	25 520
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-5,66%	0%	-5,66%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 000	24 286	24 076
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на состояние отделки		-22 800	-22 800	-22 800
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 200	1 486	1 276
Коэффициент вариации	11,2%			
Весовые коэффициенты		0,3229	0,3542	0,3229
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	1 325			

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 – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 280.

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Таблица 27. 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 (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	16	1	2	0%	4	0%	66,86	0%	1 325	88 590
2	17	1	2	0%	5	0%	63,85	0%	1 325	84 601
3	24	1	2	0%	6	0%	66,86	0%	1 325	88 590
4	32	1	2	0%	8	0%	66,86	0%	1 325	88 590
5	37	2	2	0%	1	-11%	66,86	0%	1 179	78 828
6	40	2	2	0%	1	-11%	67	0%	1 179	78 993
7	44	2	2	0%	2	0%	67	0%	1 325	88 775
8	45	2	2	0%	3	0%	66,86	0%	1 325	88 590
9	49	2	2	0%	4	0%	66,86	0%	1 325	88 590
10	53	2	2	0%	5	0%	66,86	0%	1 325	88 590
11	57	2	2	0%	6	0%	66,86	0%	1 325	88 590
12	61	2	2	0%	7	0%	66,86	0%	1 325	88 590
13	65	2	2	0%	8	0%	66,86	0%	1 325	88 590
14	68	2	2	0%	8	0%	67	0%	1 325	88 775
15	69	2	2	0%	9	-1%	68,86	0%	1 312	90 344
16	73	3	2	0%	1	-11%	67	0%	1 179	78 993
17	76	3	2	0%	1	-11%	66,86	0%	1 179	78 828
18	77	3	2	0%	2	0%	67	0%	1 325	88 775
19	81	3	2	0%	3	0%	67	0%	1 325	88 775
20	84	3	2	0%	3	0%	66,86	0%	1 325	88 590
21	85	3	2	0%	4	0%	67	0%	1 325	88 775
22	88	3	2	0%	4	0%	66,86	0%	1 325	88 590
23	89	3	2	0%	5	0%	67	0%	1 325	88 775
24	124	4	2	0%	4	0%	66,85	0%	1 325	88 576
25	125	4	2	0%	5	0%	66,86	0%	1 325	88 590
26	128	4	2	0%	5	0%	66,85	0%	1 325	88 576
27	129	4	2	0%	6	0%	66,86	0%	1 325	88 590
28	132	4	2	0%	6	0%	66,85	0%	1 325	88 576
29	133	4	2	0%	7	0%	66,86	0%	1 325	88 590
30	136	4	2	0%	7	0%	66,85	0%	1 325	88 576
31	137	4	2	0%	8	0%	66,86	0%	1 325	88 590
32	140	4	2	0%	8	0%	66,85	0%	1 325	88 576
33	141	4	2	0%	9	-1%	66,86	0%	1 312	87 720
34	144	4	2	0%	9	-1%	66,85	0%	1 312	87 707
35	145	5	2	0%	1	-11%	63,85	0%	1 179	75 279
36	148	5	2	0%	1	-11%	66,86	0%	1 179	78 828
37	149	5	2	0%	2	0%	63,85	0%	1 325	84 601
38	152	5	2	0%	2	0%	66,86	0%	1 325	88 590
39	153	5	2	0%	3	0%	63,85	0%	1 325	84 601
40	160	5	2	0%	4	0%	66,86	0%	1 325	88 590
41	164	5	2	0%	5	0%	66,86	0%	1 325	88 590
42	165	5	2	0%	6	0%	63,85	0%	1 325	84 601
43	168	5	2	0%	6	0%	66,86	0%	1 325	88 590
44	169	5	2	0%	7	0%	63,85	0%	1 325	84 601

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
45	172	5	2	0%	7	0%	66,86	0%	1 325	88 590
46	176	5	2	0%	8	0%	66,86	0%	1 325	88 590
47	177	5	2	0%	9	-1%	63,85	0%	1 312	83 771
48	180	5	2	0%	9	-1%	66,86	0%	1 312	87 720
49	181	6	2	0%	1	-11%	66,86	0%	1 179	78 828
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 244 764

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 23.05.2025 г., не округленно:

4 244 764

(Четыре миллиона двести сорок четыре тысячи семьсот шестьдесят четыре) 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 28. 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") стоимости, не округленно, руб.
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	16	1	4	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
2	17	1	5	2	63,85	97 244	Не применялся		84 601
3	24	1	6	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
4	32	1	8	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
5	37	2	1	2	66,86	90 595	Не применялся		78 828
6	40	2	1	2	67,00	90 785	Не применялся		78 993
7	44	2	2	2	67,00	102 041	Не применялся		88 775
8	45	2	3	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
9	49	2	4	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
10	53	2	5	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
11	57	2	6	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
12	61	2	7	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
13	65	2	8	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
14	68	2	8	2	67,00	102 041	Не применялся		88 775
15	69	2	9	2	68,86	103 841	Не применялся		90 344
16	73	3	1	2	67,00	90 785	Не применялся		78 993

№	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 (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
17	76	3	1	2	66,86	90 595	Не применялся		78 828
18	77	3	2	2	67,00	102 041	Не применялся		88 775
19	81	3	3	2	67,00	102 041	Не применялся		88 775
20	84	3	3	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
21	85	3	4	2	67,00	102 041	Не применялся		88 775
22	88	3	4	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
23	89	3	5	2	67,00	102 041	Не применялся		88 775
24	124	4	4	2	66,85	101 813	Не применялся		88 576
25	125	4	5	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
26	128	4	5	2	66,85	101 813	Не применялся		88 576
27	129	4	6	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
28	132	4	6	2	66,85	101 813	Не применялся		88 576
29	133	4	7	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
30	136	4	7	2	66,85	101 813	Не применялся		88 576
31	137	4	8	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
32	140	4	8	2	66,85	101 813	Не применялся		88 576
33	141	4	9	2	66,86	100 825	Не применялся		87 720
34	144	4	9	2	66,85	100 810	Не применялся		87 707
35	145	5	1	2	63,85	86 517	Не применялся		75 279
36	148	5	1	2	66,86	90 595	Не применялся		78 828
37	149	5	2	2	63,85	97 244	Не применялся		84 601
38	152	5	2	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
39	153	5	3	2	63,85	97 244	Не применялся		84 601
40	160	5	4	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
41	164	5	5	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
42	165	5	6	2	63,85	97 244	Не применялся		84 601
43	168	5	6	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
44	169	5	7	2	63,85	97 244	Не применялся		84 601
45	172	5	7	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
46	176	5	8	2	66,86	101 828	Не применялся		88 590
47	177	5	9	2	63,85	96 286	Не применялся		83 771
48	180	5	9	2	66,86	100 825	Не применялся		87 720
49	181	6	1	2	66,86	90 595	Не применялся		78 828
-	Итого				3258,13	-	-	-	4 244 764

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:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_{\text{э}}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t \times m}},$$

где, V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), 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;

$K_{\text{э}}$ – 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 t_r – 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 (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3498-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2024-goda>).

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного (сокращенного) срока экспозиции t_f – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком и составляет 2 мес.

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (T) по формуле: $T = t_r - t_f$, где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (месяцы); t_f – 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 21,0% (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 29. 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 «значительная» спроса значение коэффициента (Кэ) принято равным: 0,68.

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 заложенного 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 заложенного 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 30. Расчет коэффициента ликвидности

Наименование	Объект оценки
Период экспозиции, мес.	4
Фиксированный период экспозиции, мес.	2
Период дисконтирования, мес.	2
Ставка дисконтирования, %	21,0%
Коэффициент эластичности спроса	0,68
Затраты на реализацию	9,0%
Коэффициент ликвидности	0,5979

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 31. 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 (м²)		
1	16	1	4	2	66,86	88 590	52 968
2	17	1	5	2	63,85	84 601	50 583
3	24	1	6	2	66,86	88 590	52 968
4	32	1	8	2	66,86	88 590	52 968
5	37	2	1	2	66,86	78 828	47 131
6	40	2	1	2	67,00	78 993	47 230
7	44	2	2	2	67,00	88 775	53 079
8	45	2	3	2	66,86	88 590	52 968
9	49	2	4	2	66,86	88 590	52 968
10	53	2	5	2	66,86	88 590	52 968
11	57	2	6	2	66,86	88 590	52 968
12	61	2	7	2	66,86	88 590	52 968
13	65	2	8	2	66,86	88 590	52 968
14	68	2	8	2	67,00	88 775	53 079
15	69	2	9	2	68,86	90 344	54 017
16	73	3	1	2	67,00	78 993	47 230
17	76	3	1	2	66,86	78 828	47 131
18	77	3	2	2	67,00	88 775	53 079
19	81	3	3	2	67,00	88 775	53 079
20	84	3	3	2	66,86	88 590	52 968
21	85	3	4	2	67,00	88 775	53 079
22	88	3	4	2	66,86	88 590	52 968
23	89	3	5	2	67,00	88 775	53 079
24	124	4	4	2	66,85	88 576	52 960
25	125	4	5	2	66,86	88 590	52 968
26	128	4	5	2	66,85	88 576	52 960
27	129	4	6	2	66,86	88 590	52 968
28	132	4	6	2	66,85	88 576	52 960
29	133	4	7	2	66,86	88 590	52 968
30	136	4	7	2	66,85	88 576	52 960
31	137	4	8	2	66,86	88 590	52 968
32	140	4	8	2	66,85	88 576	52 960
33	141	4	9	2	66,86	87 720	52 448
34	144	4	9	2	66,85	87 707	52 440
35	145	5	1	2	63,85	75 279	45 009
36	148	5	1	2	66,86	78 828	47 131
37	149	5	2	2	63,85	84 601	50 583
38	152	5	2	2	66,86	88 590	52 968
39	153	5	3	2	63,85	84 601	50 583
40	160	5	4	2	66,86	88 590	52 968

№ 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)		
41	164	5	5	2	66,86	88 590	52 968
42	165	5	6	2	63,85	84 601	50 583
43	168	5	6	2	66,86	88 590	52 968
44	169	5	7	2	63,85	84 601	50 583
45	172	5	7	2	66,86	88 590	52 968
46	176	5	8	2	66,86	88 590	52 968
47	177	5	9	2	63,85	83 771	50 087
48	180	5	9	2	66,86	87 720	52 448
49	181	6	1	2	66,86	78 828	47 131
-	Итого				3 258,13	4 244 764	2 537 950

10.3. Итоговая стоимость объекта оценки¹⁰

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 23.05.2025 г., не округленно без НДС:

4 244 764

(Четыре миллиона двести сорок четыре тысячи семьсот шестьдесят четыре) 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 23.05.2025 г., не округленно без НДС:

2 537 950

(Два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч девятьсот пятьдесят) 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 (м²)		
1	16	1	4	2	66,86	88 590	52 968
2	17	1	5	2	63,85	84 601	50 583
3	24	1	6	2	66,86	88 590	52 968
4	32	1	8	2	66,86	88 590	52 968
5	37	2	1	2	66,86	78 828	47 131
6	40	2	1	2	67,00	78 993	47 230
7	44	2	2	2	67,00	88 775	53 079
8	45	2	3	2	66,86	88 590	52 968
9	49	2	4	2	66,86	88 590	52 968
10	53	2	5	2	66,86	88 590	52 968
11	57	2	6	2	66,86	88 590	52 968

¹⁰ На основании п. 3 ст. 155 НК РФ

№ 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)		
12	61	2	7	2	66,86	88 590	52 968
13	65	2	8	2	66,86	88 590	52 968
14	68	2	8	2	67,00	88 775	53 079
15	69	2	9	2	68,86	90 344	54 017
16	73	3	1	2	67,00	78 993	47 230
17	76	3	1	2	66,86	78 828	47 131
18	77	3	2	2	67,00	88 775	53 079
19	81	3	3	2	67,00	88 775	53 079
20	84	3	3	2	66,86	88 590	52 968
21	85	3	4	2	67,00	88 775	53 079
22	88	3	4	2	66,86	88 590	52 968
23	89	3	5	2	67,00	88 775	53 079
24	124	4	4	2	66,85	88 576	52 960
25	125	4	5	2	66,86	88 590	52 968
26	128	4	5	2	66,85	88 576	52 960
27	129	4	6	2	66,86	88 590	52 968
28	132	4	6	2	66,85	88 576	52 960
29	133	4	7	2	66,86	88 590	52 968
30	136	4	7	2	66,85	88 576	52 960
31	137	4	8	2	66,86	88 590	52 968
32	140	4	8	2	66,85	88 576	52 960
33	141	4	9	2	66,86	87 720	52 448
34	144	4	9	2	66,85	87 707	52 440
35	145	5	1	2	63,85	75 279	45 009
36	148	5	1	2	66,86	78 828	47 131
37	149	5	2	2	63,85	84 601	50 583
38	152	5	2	2	66,86	88 590	52 968
39	153	5	3	2	63,85	84 601	50 583
40	160	5	4	2	66,86	88 590	52 968
41	164	5	5	2	66,86	88 590	52 968
42	165	5	6	2	63,85	84 601	50 583
43	168	5	6	2	66,86	88 590	52 968
44	169	5	7	2	63,85	84 601	50 583
45	172	5	7	2	66,86	88 590	52 968
46	176	5	8	2	66,86	88 590	52 968
47	177	5	9	2	63,85	83 771	50 087
48	180	5	9	2	66,86	87 720	52 448
49	181	6	1	2	66,86	78 828	47 131
-	Итого				3 258,13	4 244 764	2 537 950

10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: определение рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии». 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

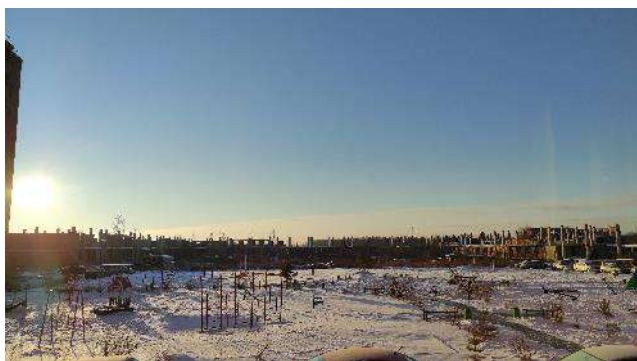
 / Шеин В. В.

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 м.кв., 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 1 206 980 (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

- 2.6. 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 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 № 407018109001100000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



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», именуемого 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) 67,00м.кв., 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 и 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 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 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40, 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 «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 № 1-44
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. № 1/44, 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) 67,00м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное навтором 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 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 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

- 2.6. 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 «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 «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 № 1-45
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 м.кв., 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 и 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 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. № 1/45 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45, 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 «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 № 1-49
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 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на четвертом 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. № 1/49;
 - 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 возлагаются 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 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 «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 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев

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

Примечание: в документах, полученных от сторон, отсутствуют сведения о государственной регистрации договора, уступки требования, ипотеки.

Дата регистрации: 15.05.2015

Регистратор: [подпись]

Подпись: [подпись]

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

Примечание: в документах, полученных от сторон, отсутствуют сведения о государственной регистрации договора, уступки требования, ипотеки.

Дата регистрации: 15.05.2015

Регистратор: [подпись]

Подпись: [подпись]

ДОГОВОР № 1-53
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. № 1/53, 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 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на пятом 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. № 1/53;
 - 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 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



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

Номер регистрационного округа № 55

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации

Номер регистрации

Регистратор

Подпись

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 № 55

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации

Номер регистрации

Регистратор

Подпись

ДОГОВОР № 1-57
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. № 1/57, 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

- 2.6. 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 «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 «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 № 1-61
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. № 1/61, 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 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. № 1/61 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 Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61, 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

/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 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 1 206 980 (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

ДОГОВОР № 1-68
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. № 1/68, 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 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. № 1/68 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68, 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

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

Получено за государственной регистрацией

Дата регистрации: 23.05.2025

Номер регистрации: 05-01/001-2025/001-1745/1

Регистратор: [подпись]

Подпись: [подпись]

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 407018109001100000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев

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

Получено за государственной регистрацией

Дата регистрации: 23.05.2025

Номер регистрации: 05-01/001-2025/001-1745/1

Регистратор: [подпись]

Подпись: [подпись]

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. 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. № 1/69, 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 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на девятом 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 1 242 980 (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 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. № 1/69 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69, 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 «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 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-73
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. № 1/73, 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 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 1 209 500 (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 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 «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 № 1-76
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. № 1/76, заключенного между ООО «НСТ» 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 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 «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

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. Сухоставцев



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 м.кв., 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

ДОГОВОР № 1-81
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. № 1/81, 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 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **третьем** 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 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. 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 «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 № 1-84
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. № 1/84, 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 «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. № 1/84;
 - 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

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 м.кв., 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 исполнения 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 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. № 1/85 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85, 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 «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 № 1-88
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. № 1/88, 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 м.кв., 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 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. № 1/88 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88, 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 «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 407018109001100000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-89
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. № 1/89, 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 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на пятом 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 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 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. № 1/89 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 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 «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 № 1-124
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. № 1/124, 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

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.

3.1. 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.

- 4.1. 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.

ДОГОВОР № 1-125
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. № 1/125, 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 м.кв., 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 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 «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 № 1-128
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. № 1/128, 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 м.кв., 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 1 206 800 (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

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 «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 № 1-129
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 м.кв., 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 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 «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 № 1-132
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. № 1/132, 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 м.кв., 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 1 206 800 (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

/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 № 1-133
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 балконов и лоджий) 66,86 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на сельмом 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, 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 N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

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

Исход. регистрационный номер № 55-55-24

Принимается государственная регистрация

Договора уступки

Дата регистрации 26.02.2015г

Исход. регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-1644/1

Регистратор Маслова Т.А.

Подпись _____

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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. Сухоставцев

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

Исход. регистрационный номер № 55-55-24

Принимается государственная регистрация

ипотеки в силу закона

Дата регистрации 26.02.2015г

Исход. 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 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. № 1/145, 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 «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. № 1/145;
 - 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 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

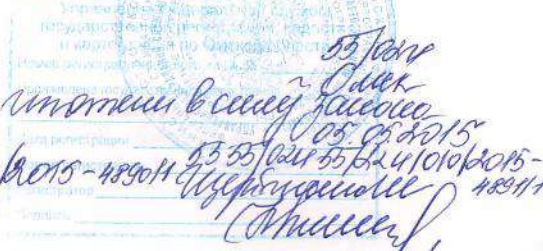
ЦЕССИОНАРИЙ

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 № 1-153
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. № 1/153, заключенного между ООО «НСТ» 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 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 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. № 1/137 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137, 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



[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 № 407018109001100000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



[Подпись]
/В.А. Сухоставцев

55-24
договор уступки
05.05.2015
55-65/24-55/24/2015-49/1
[Подпись]

55-24 - Киев
Внесено в реестр сделок
05.05.2015
55-65/24-55/24/2015-49/1
[Подпись]

ДОГОВОР № 1-137
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. № 1/137, 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 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. № 1/153 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 № 40702810700000005924
Филиал 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 № 1-136
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 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. № 1/136, 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) 66,85м.кв., 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 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 40
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

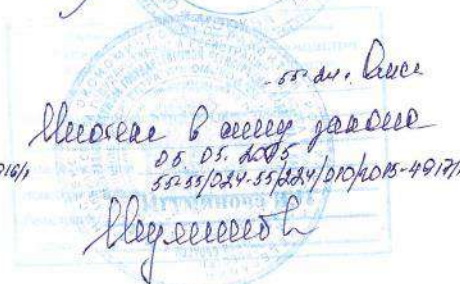
ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

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 № 1-160
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 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. № 1/160, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) 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) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на четвертом 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. № 1/160;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/160-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) 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 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 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков



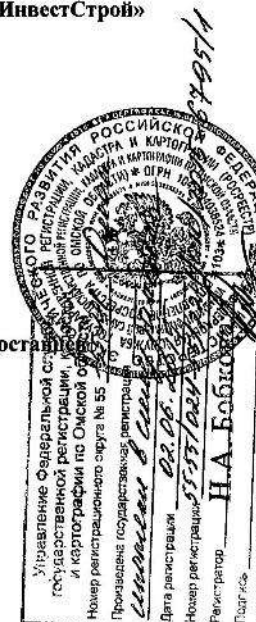
ЦЕССИОНАРИЙ

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. Сухоставин



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 "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. № 1/164, 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) 66,86м.кв., 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 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. № 1/164;
 - 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 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. № 1/164 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 возлагаются 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

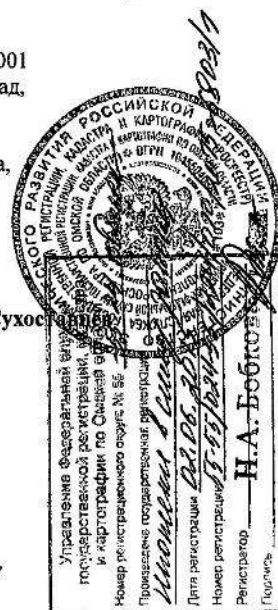
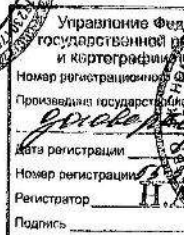
ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «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. 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) 63,85м.кв., 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 неисполнительность 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 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



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 г.Омск
Произведена государственная регистрация

Договора уступки требований Ивессия

Дата регистрации 03.06.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6819/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация

Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 03.06.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6819/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____



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 «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. № 1/168, 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 «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. № 1/168;
 - 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 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. № 1/168 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168, 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 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 № 407018109001100000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

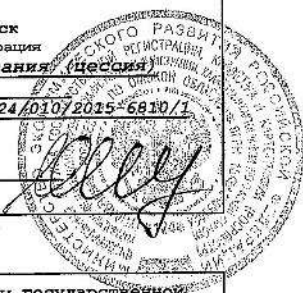


В.А. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации 03.06.2015г.
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6810/1
Регистратор Спиранская И.А.

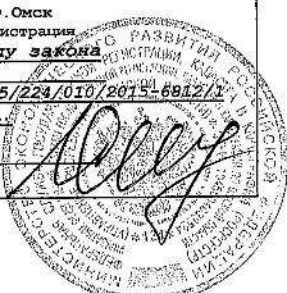
Подпись _____



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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации 03.06.2015г.
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6812/1
Регистратор Спиранская 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) 63,85м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛIEBO» 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 возлагаются 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 «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



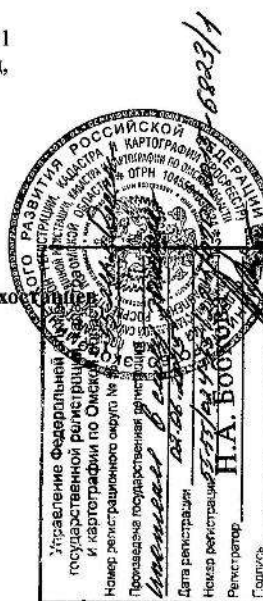
ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «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. Сухомин



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 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. № 1/172, 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) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом 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. № 1/172;
 - 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 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. № 1/172 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172, 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 N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



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 №55-55/024-55

Произведена государственная регистрация

Договора уступки требования

Дата регистрации 28.05.2015

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6827/1

Регистратор Кокученко С. А.

Подпись [Подпись]



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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55

Произведена государственная регистрация

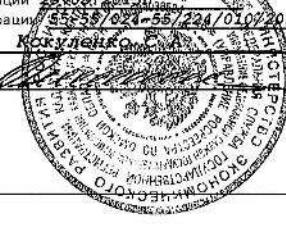
Г. Омск, ипотечный залогу закона

Дата регистрации 28.05.2015

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6829/1

Регистратор Кокученко С. А.

Подпись [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 «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. № 1/176;
 - 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 Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленные 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. № 1/176 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 Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176, 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



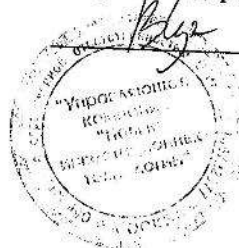
С.А. Чистяков

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

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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55

Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования

Дата регистрации 29.05.2015г

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6832/1

Регистратор Кокуленко С.А.

Подпись _____



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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55

Произведена государственная регистрация
Г. Омск Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 29.05.2015г

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6833/1

Регистратор Кокуленко С.А.

Подпись _____



1

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 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. № 1/177, 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) 63,85м.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 1 150 300 (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.
- 2.7. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 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 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



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 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухоставцев

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

регистрационного округа №55-55/024-55

Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования

регистрации 29.05.2015г

ор регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6836/1

регистратор Кокуленко С.А.

Подпись _____



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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55

Произведена государственная регистрация
Г. Омск Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 29.05.2015г

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6837/1

Регистратор Кокуленко 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 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. № 1/180 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 N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков



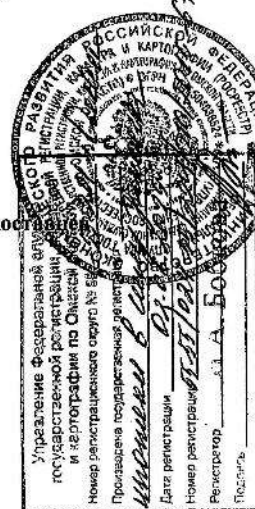
ЦЕССИОНАРИЙ

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. Сухомин



ДОГОВОР № 1-181
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. № 1/181, 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. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

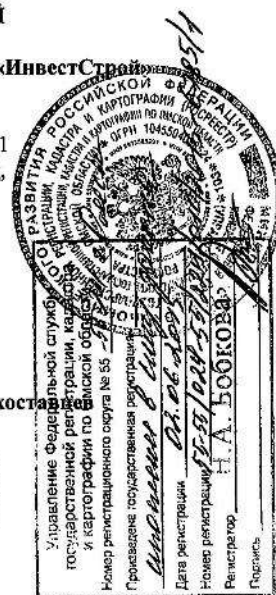
ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

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. Сухостав



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 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 1 204 300 (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. № 1/140;
 - 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 № 40702810700000005924
Филиал 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

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

Номер регистрационного округа: г. Омск
Произведена государственная регистрация

Договора уступки требования (цессия)

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4901/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____

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

Номер регистрационного округа: г. Омск
Произведена государственная регистрация

Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4903/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1-141
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. № 1/141, 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 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. № 1/141;
 - 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 Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленные 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. № 1/141 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141, 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 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



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

Номер регистрационного округа г. Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации 06.05.2015г.
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4907/1
Регистратор Спиранская И.А.
Подпись _____



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

Номер регистрационного округа г. Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации 06.05.2015г.
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4909/1
Регистратор Спиранская И.А.
Подпись _____





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) 66,85м.кв., 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 (цессии) от 03.03.2015 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 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

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация

Договора уступки требования (цессия)

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4898/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация

Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4899/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1-148
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. № 1/148, 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 м.кв., 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

ДОГОВОР № 1-149
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. № 1/149, 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 **навтором** 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 150300 (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 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. № 1/149 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149, 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 № 407028107000000005924
Филиал 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 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

 /В.А. Сухоставцев



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

Номер регистрационного округа г.Омск

Произведена государственная регистрация

Договора уступки требования (цессия)

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4905/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____



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

Номер регистрационного округа г.Омск

Произведена государственная регистрация

Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4906/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 21656 листах
Регистратор



ДОГОВОР № 1-152
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. № 1/152, 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 **навтором** 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. № 1/152;
 - 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 Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленного 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. № 1/152 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 Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152, 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 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 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа г.Омск

Произведена государственная регистрация

Договора уступки требования (цессия)

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4880/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____

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

Номер регистрационного округа г.Омск

Произведена государственная регистрация

Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 06.05.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4884/1

Регистратор Спиранская И.А.

Подпись _____

ДОГОВОР № 1/16
уступки требования (цессия)

г.Москва

08.05.2022 2022 г.

Гражданка РФ **Карапетян Армине Михаеловна**, место рождения: с. Вардазор 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 «**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 24.11.2008 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 м.кв., 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 Цессионарий 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 Микаелином Егия Гайковичем и Карапетян Армине 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. 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 285 000 (двести восемьдесят пять 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 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 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 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 30101810845250000685
БИК 044525685



В.А. Сухоставцев

ЦЕДЕНТ

Гражданка РФ
Карапетян Арmine Михаеловна

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. Карапетян



ДОГОВОР № 1/17
уступки требования (цессия)

г.Москва

01.06.2022 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 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 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 «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:609, а 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/п от 22.03.2022 г, заключенного между Цедентом и Микаелян Егия 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 30101810845250000685
БИК 044525685

Генеральный директор



В.А. Сухоставцев

ЦЕДЕНТ

Гражданин РФ
Хумарян 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.

А.П. Хумарян

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 «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 "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 «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» 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 Микаелян Егия 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 Цессионарий 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 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. 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 30101810845250000685
БИК 044525685

ЦЕДЕНТ

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.

Номер счёта: 40817810345002817702
Банк получателя: ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8634 ПАО
СБЕРБАНК
БИК: 045209673
Корр. счёт: 30101810900000000673
ИНН: 7707083893
КПП: 550502001



В.А. Сухоставцев

Д.С. Дмитриева

ДОГОВОР № 1/32
уступки требования (цессия)

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» Д.У. Закрытым пассивным 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 «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. № 1/32, заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) №32 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 м.кв., состоящее из 2 комнат и расположенное на 8-ом этаже, подъезд № 1, в доме № 1(строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богоословского 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 Микаелян Егия Гайкович 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 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. № 1/32.

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. 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 30101810845250000685
БИК 044525685



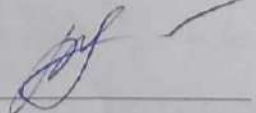
В.А. Сухоставцев

ЦЕДЕНТ

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

Номер счета: 40817810345001278494
Банк получателя: ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8634 ПАО
СБЕРБАНК
БИК: 045209673
Корр. счет: 30101810900000000673
ИНН: 7707083893
КПП: 550502001


А.У.Ридель

Шумеков Самат Магзумович
Конкурсный управляющий
ООО «Новые строительные технологии»

644007, г. Омск, ул. Герцена, 37, кв. 1. тел. 89043253739, sake.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

Михаил Е.И.

Объект-аналог № 1

[←](#) [→](#) [omsk.cian.ru/sale/?lat/312083349/](#)

Популярные (18) Описание Расположение Иллюзии Контактное лицо Планирование объектов

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Количество этажей	3 комнаты
Общая площадь	85,8 м²	Пятиэтажка	Наземная
Жилая площадь	60 м²		
Площадь кухни	18 м²		
Санузлы	1 совмещенный		
Талон на продажу	1 личность, 1 баллон		
Вид из окон	На улицу и двор		
Ремонт	Евроремонт		

О доме

[Подписаться на дом](#)

Спросите умного помощника

Получи экспертное мнение о жилье:

Расскажите мне про район

[Спросить](#)

[Начать говорить?](#) [Внутри сети?»](#) [Цена в реальн?](#) [Про район](#)

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Собственников	4
Площадь	85,8 м²	Кадастровый номер	55:20:032001-***
Этаж	3		

7 550 000 Р.

[Ссылка для просмотра цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 322 500

[>](#)

Выгодная ипотека

[Ипотека](#)

Цена за метр: 87 995 Р/м²

Условия сделки: автоматически

Ипотека: временно

+7 913 680-75-20

+7 913 680-75-31

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Безопаснее оставить жалобу, клиента нам

[Написать](#)

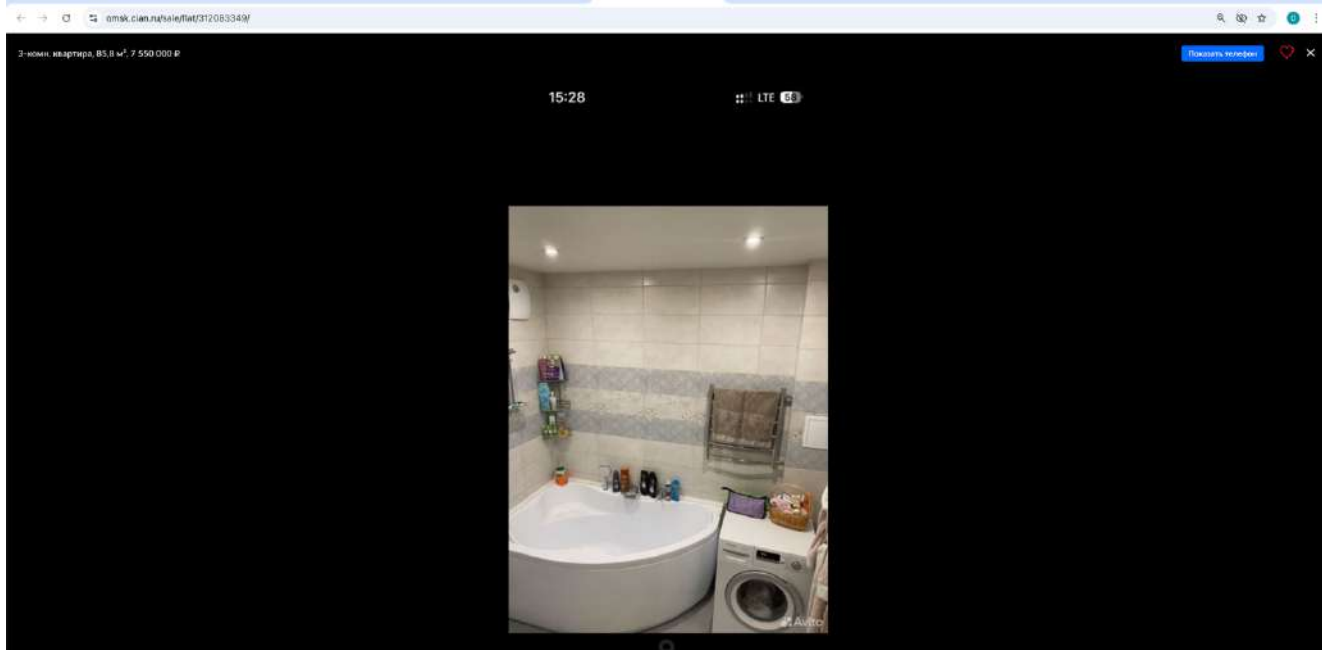
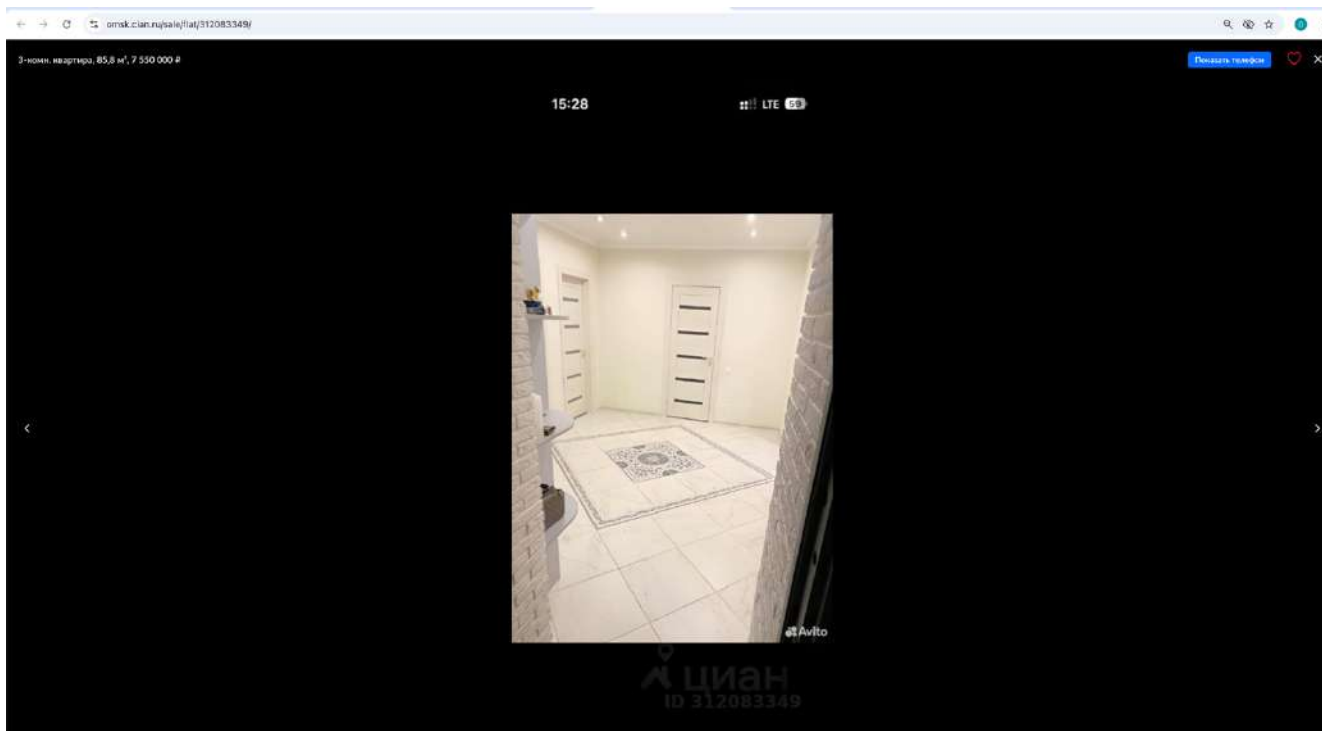
СОСТОЯНИИ
ID 77864919

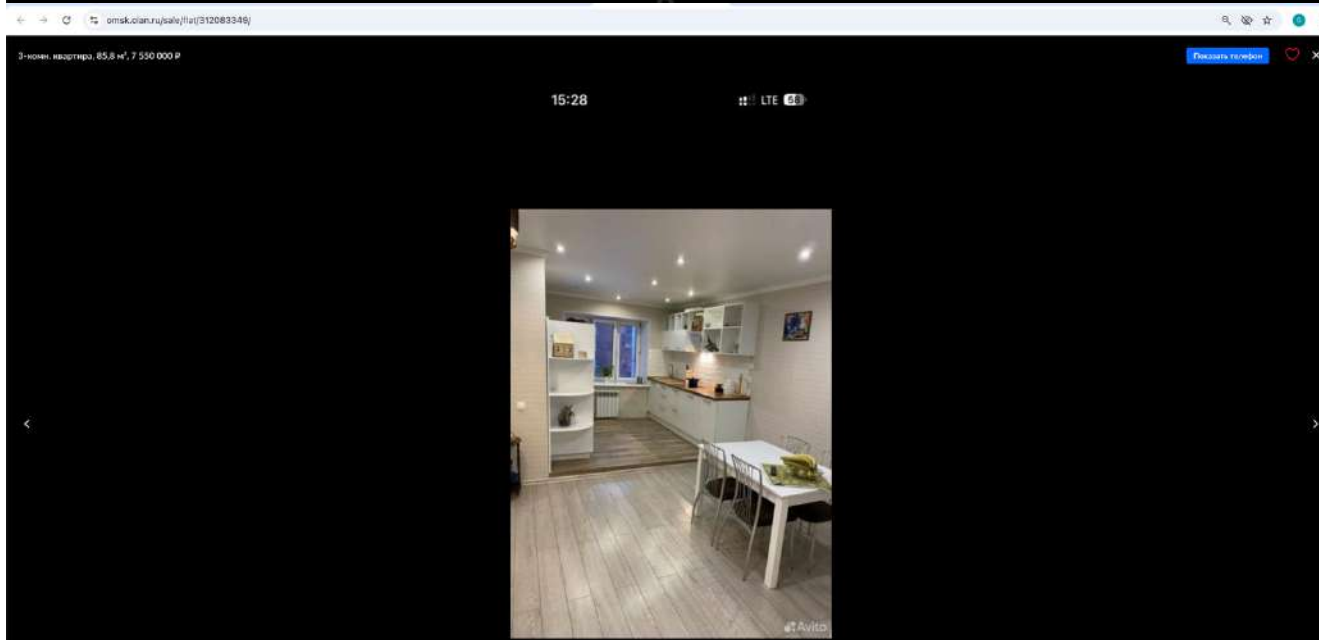
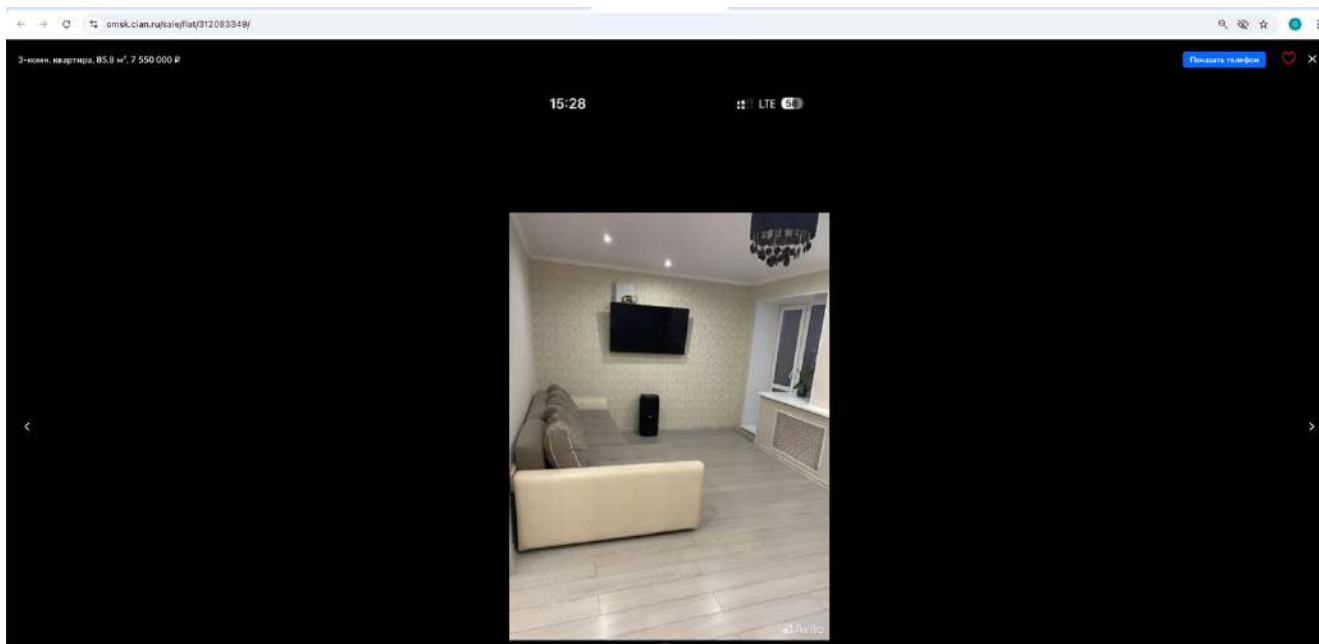
ЦИАН ИПОТЕКА

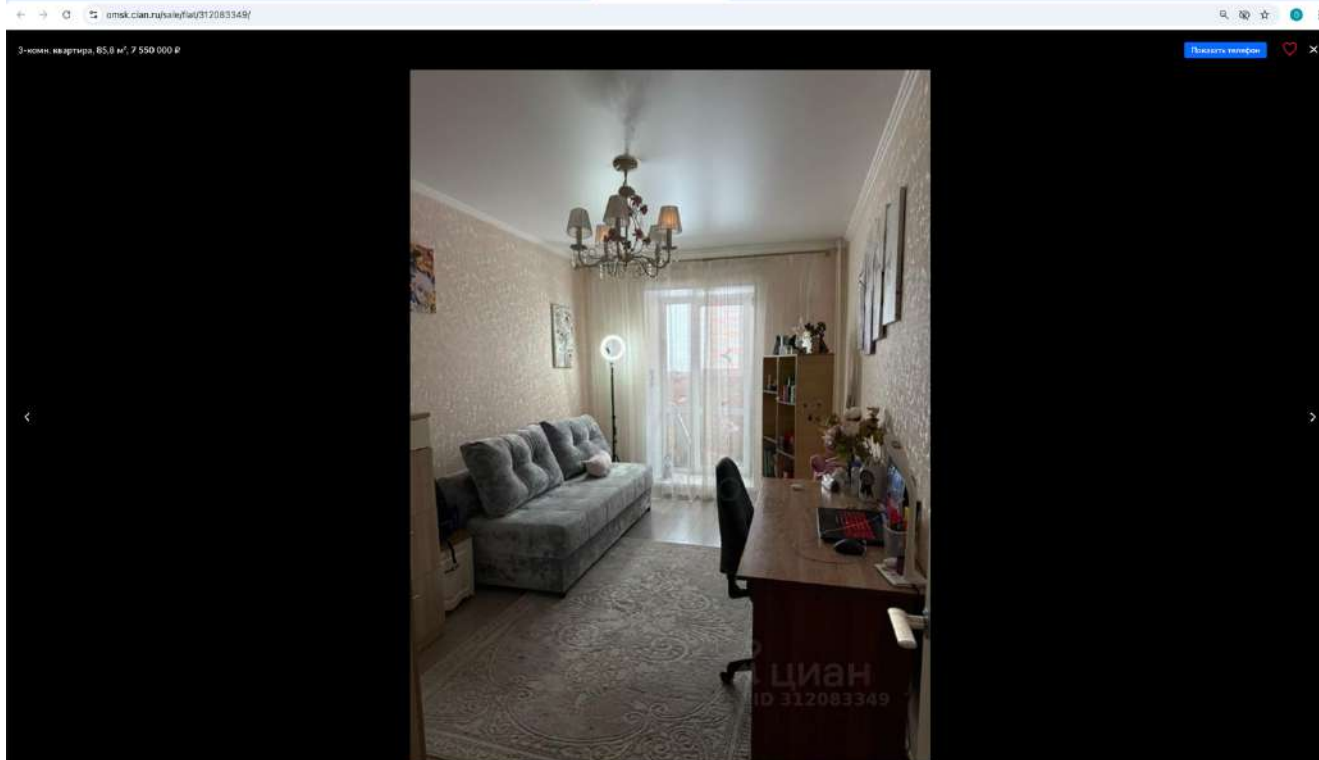
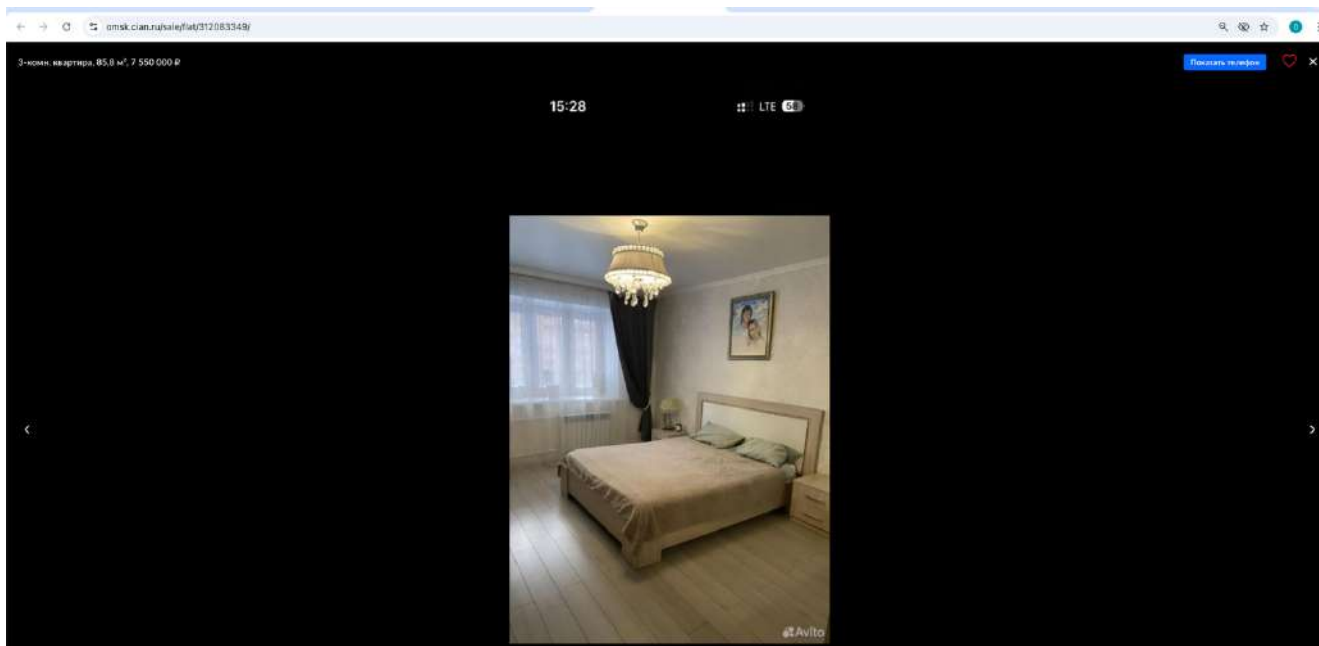
Один запрос к 7 банкам

10 минут на персонализированное решение по ипотеке

Ставки от 22,49%

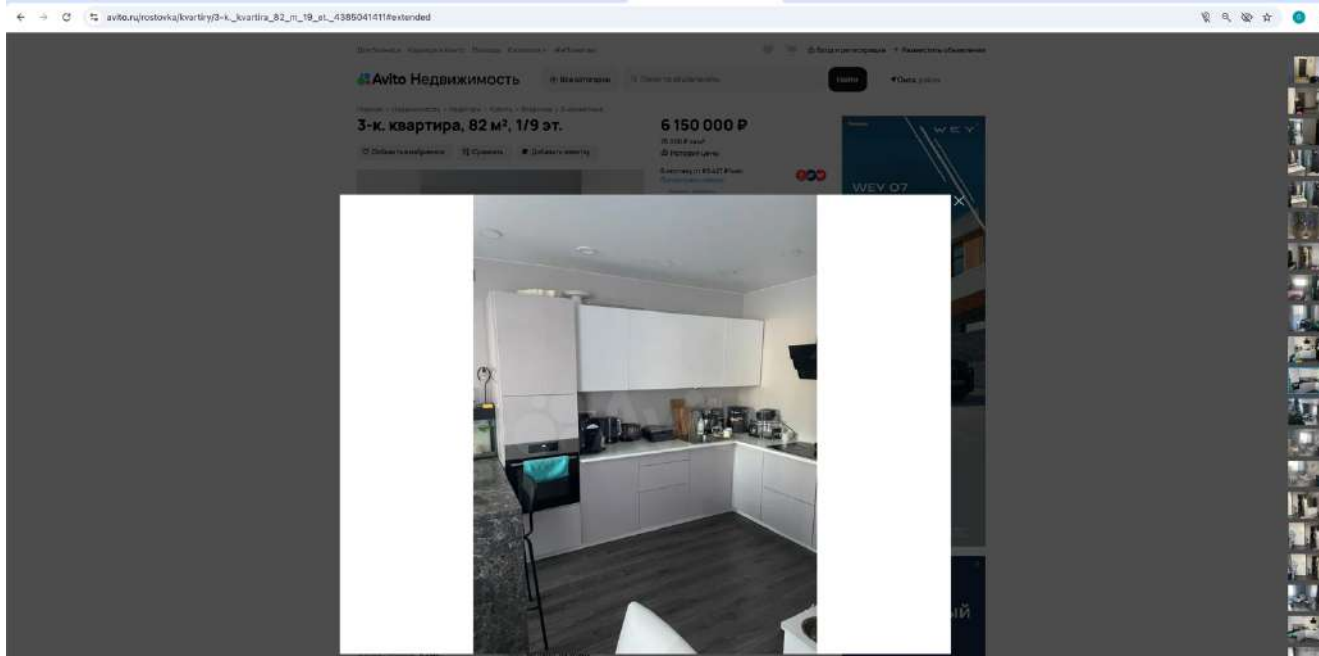
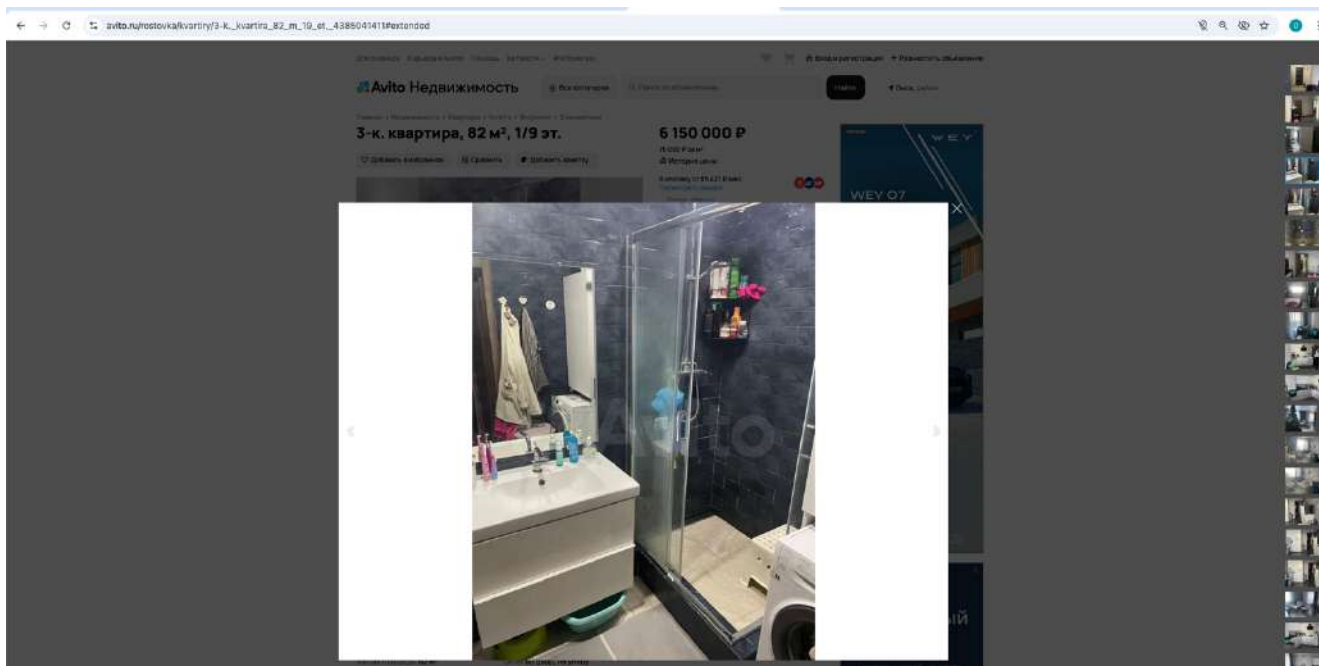


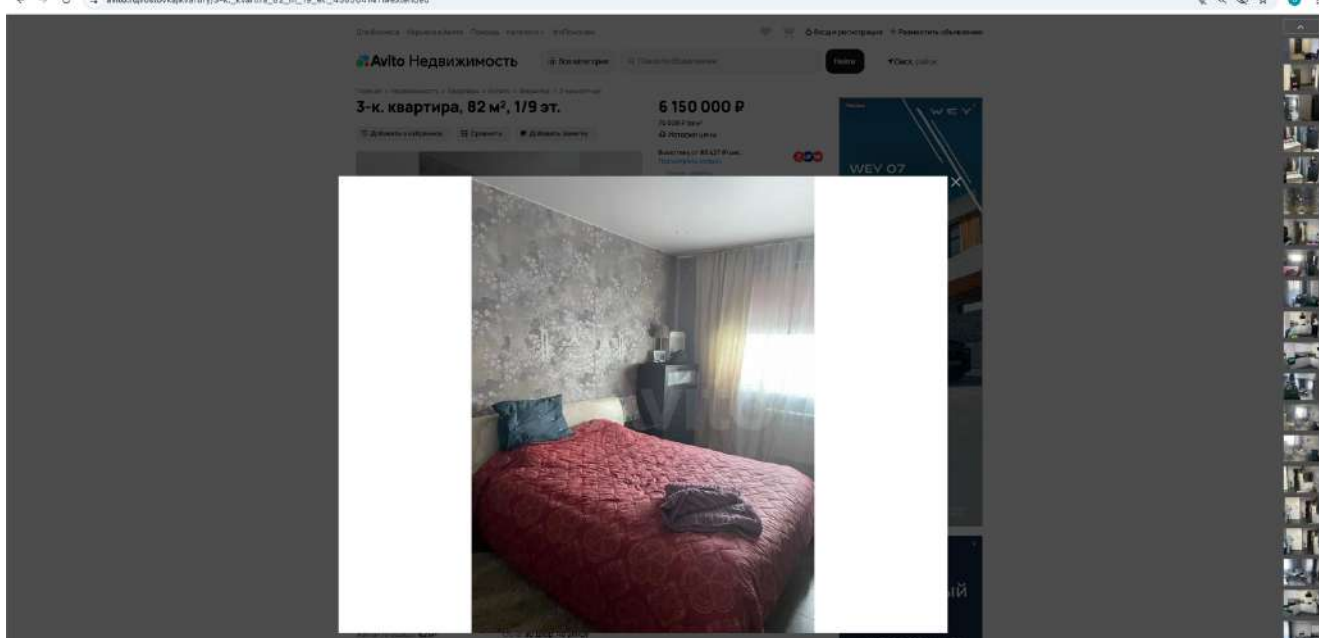
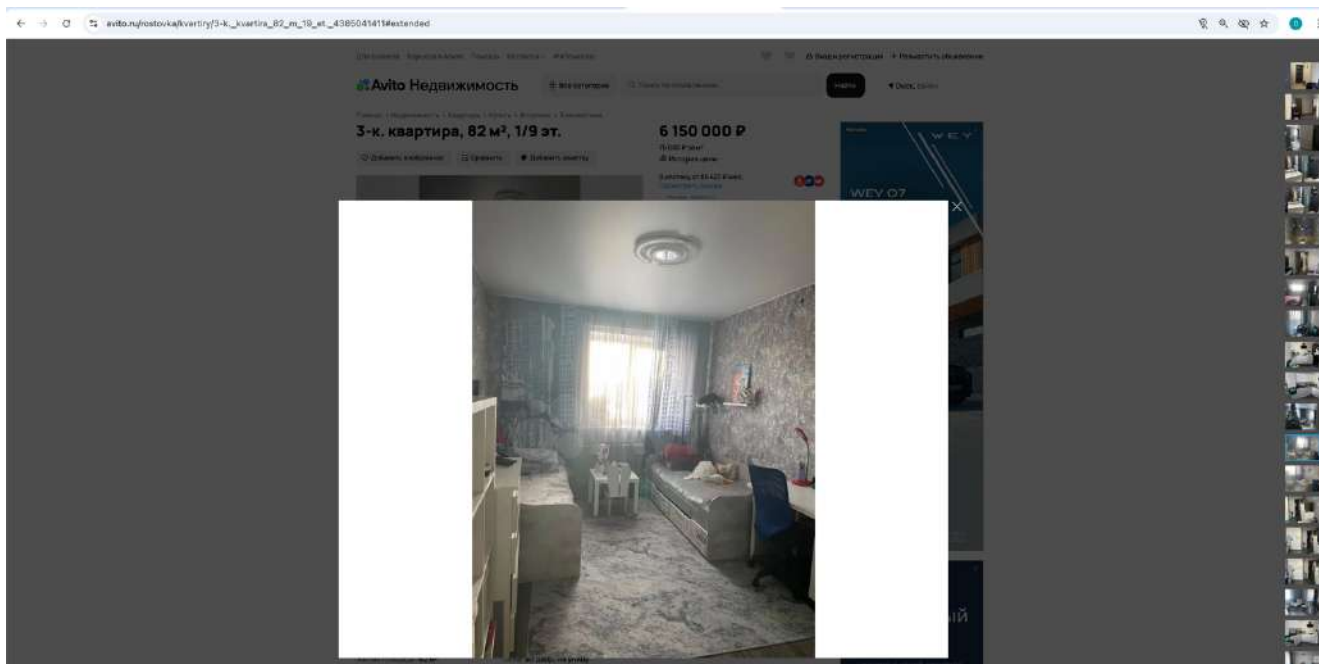




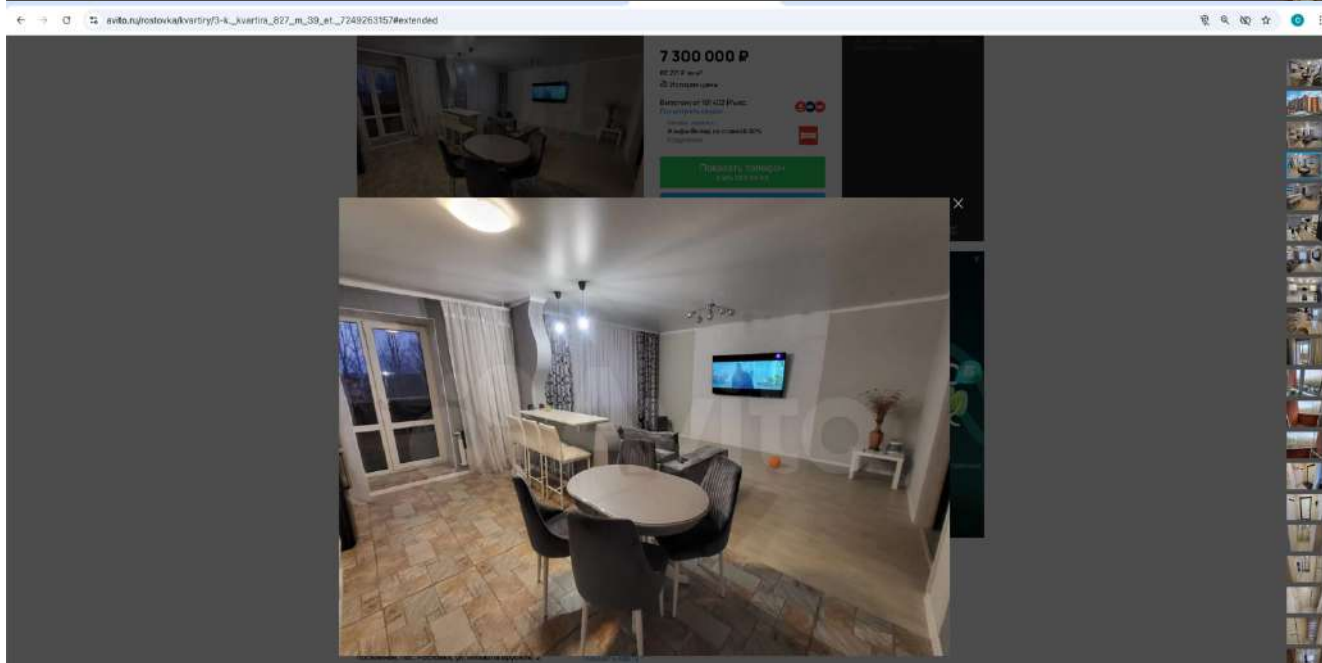
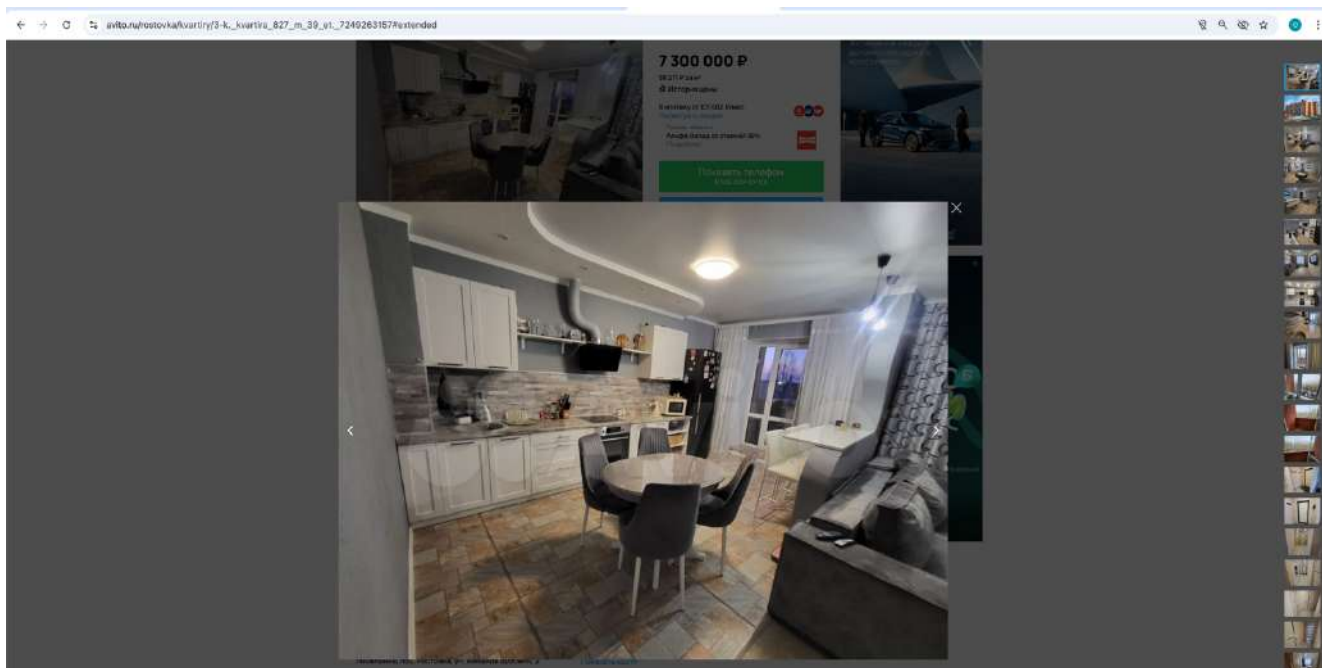


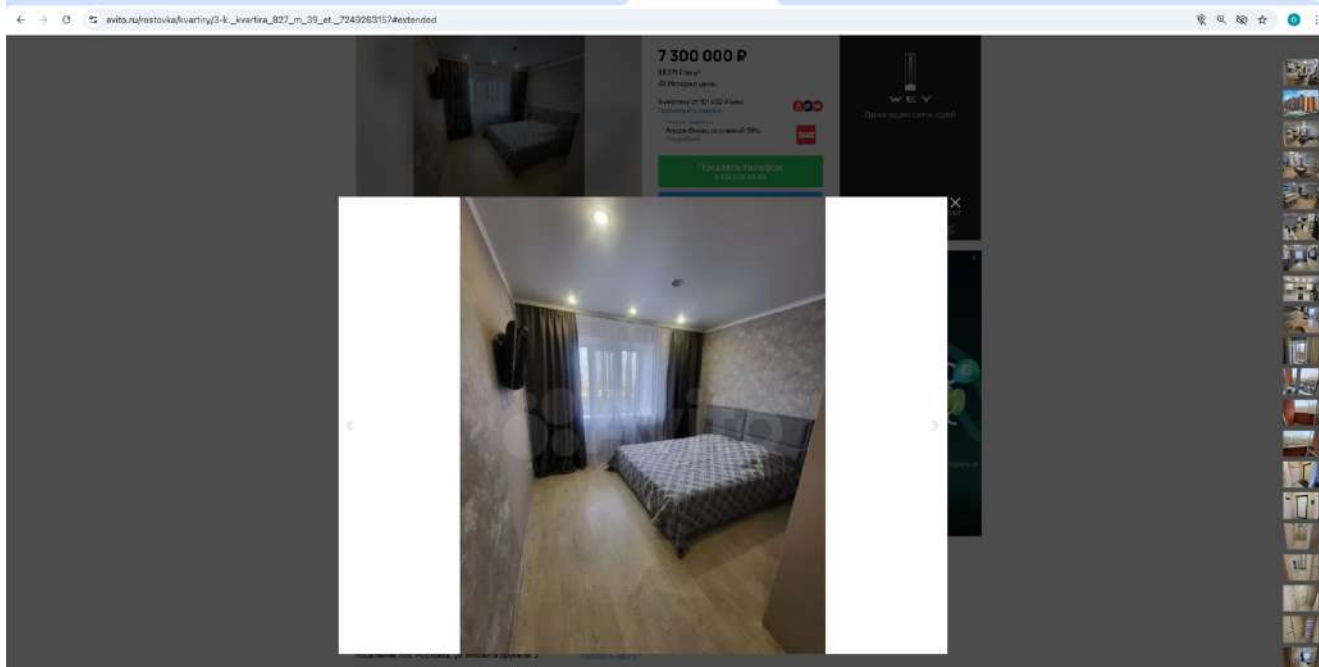
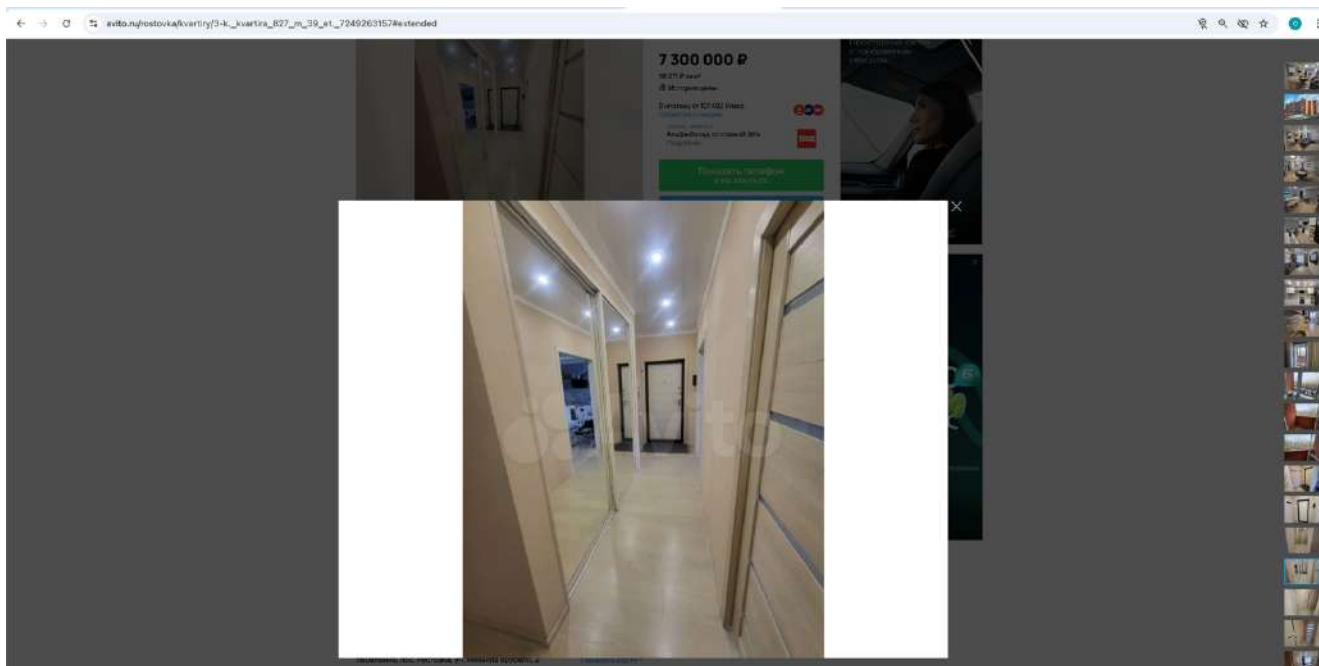
avito.ru/rostovskaja-oblast/3-kvartira_82_m_19_et_4385041411

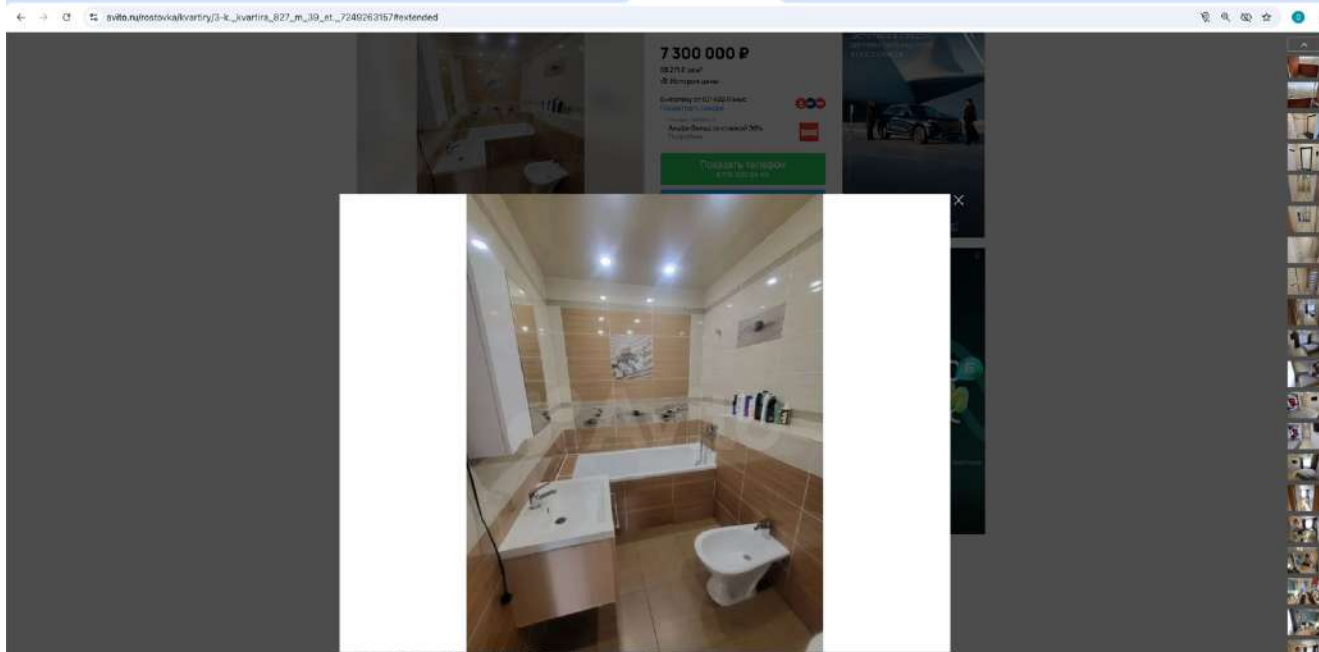
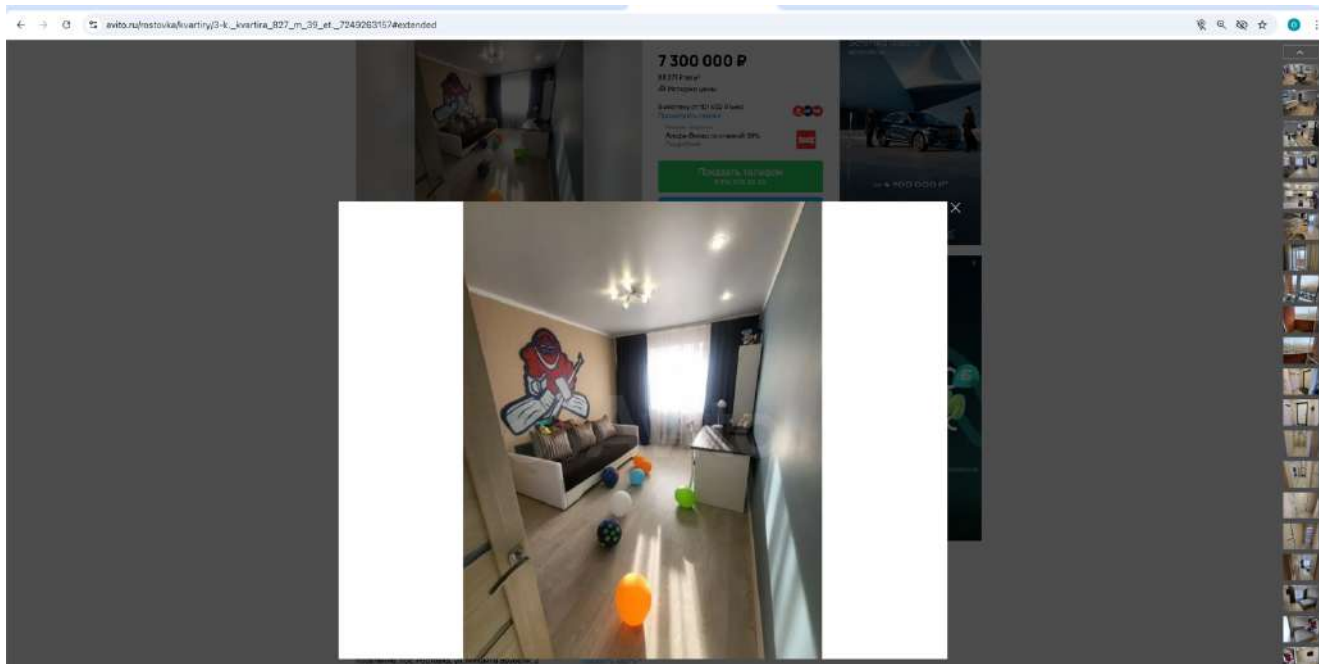




[illegible][illegible]







Продается 3-комн. квартира, 85,8 м² в ЖК «Врубелево»

Омская область, Омский район, Ростовское поселковое уо., Микоянов Вулуэтыя, 2 114 кварты

Создать объявление

История цены	Цена	Изменения
11 мая 2025	7 550 000 ₽	+ 250 000 ₽
2 фев 2025	7 800 000 ₽	- 300 000 ₽
9 мая 2025	7 500 000 ₽	

Рассчитать цену недвижимости по оценкам Циан

Удалить

Ипотека

Цена за метр: 87 995 руб./м²

Условия сделки: рассрочка

Ипотечко: возмещение

+7 913 680-75-20
+7 913 680-75-31

Номер телефона для заявок, сообщений не работает

Если хотите оставить заявку - напишите нам

Написать

Свяжитесь с нами
ID 77664919

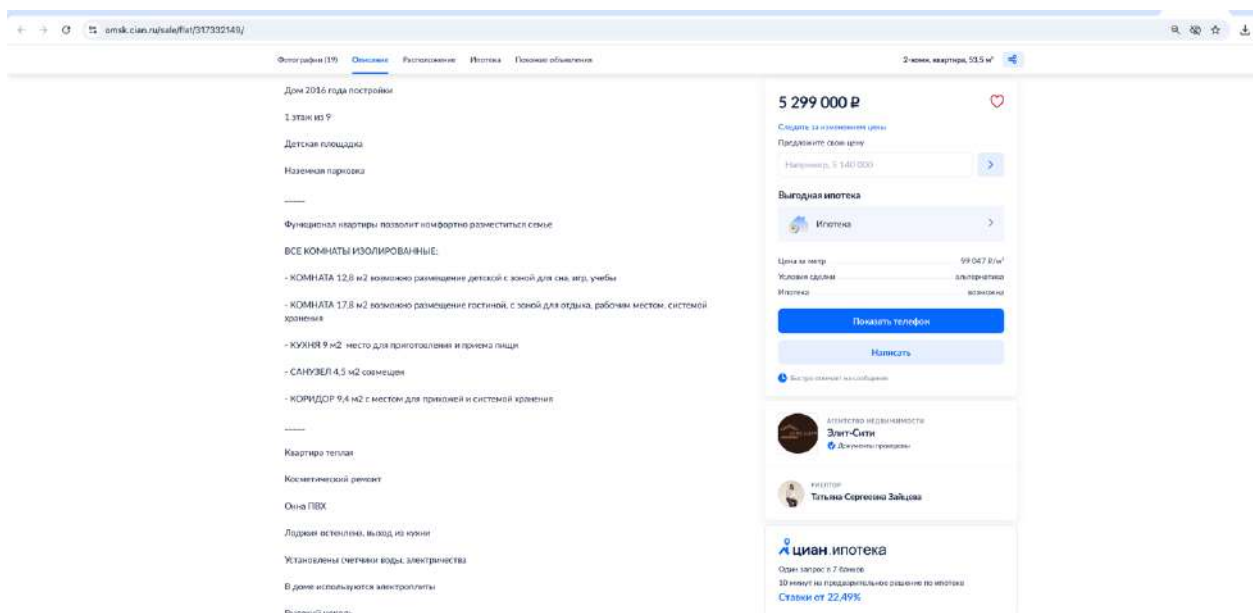
Циан ипотека

Одну квартиру в 7 банков

10 минут на проверку заявки и решение по ипотеке

Степень от 22,49%

| Стр. 197



Фотопанорама (19) Описание Расположение Фотогалерея Последние объявления 2-комн. квартира 53,5 м²

В радиусе 400 метров от дома:

- Остановка общественного транспорта
- Супермаркеты Магнит
- Сбербанк
- Игровые залы Уютника
- Кафе Суши-хаус
- Автопарк
- Школы/детсад

В радиусе 1300 метров от дома:

- Остановка общественного транспорта
- Школы 1,2
- Детский сад
- Супермаркеты Магнит, Петровича, Победа
- Поликлиника
- Почтовое отделение 527
- Рынок Солнечный
- Аптека Плюс
- Дом культуры Сибирский
- Центр развития творчества детей и юношества Ровесник

Квартира без долгов и обременений.

Заинтересовало предложение? Звоните! Оперативно организуем поиск!

Живите, где хотите! С агентством недвижимости Элит-Сити!

Скачать

5 299 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Ипотека: 5 140 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 99 047 Р/м²

Условия сделки: ипотечная

Ипотека: ипотечная

Позвонить телефону

Написать

Посмотреть на объекте

Агентство недвижимости Элит-Сити

Дополнительно

Позвонить

Татьяна Сергеевна Зайцева

А ЦИАН ипотека

Одну ипотеку в 7 банках

Ученит на выгоднейшем решении по ипотеке

Ставки от 22,49%

Фотопанорама (19) Описание Расположение Фотогалерея Последние объявления 2-комн. квартира 53,5 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Количество лифтов	1 пассажирский
Общая площадь	53,5 м²	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	30,6 м²	Парковка	Наземная
Площадь кухни	9 м²		
Высота потолков	2,65 м		
Состояние	1 собственник		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Вид из окна	Во двор		
Ремонт	Косметический		

О доме

Подписаться на дом

5 299 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Ипотека: 5 140 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 99 047 Р/м²

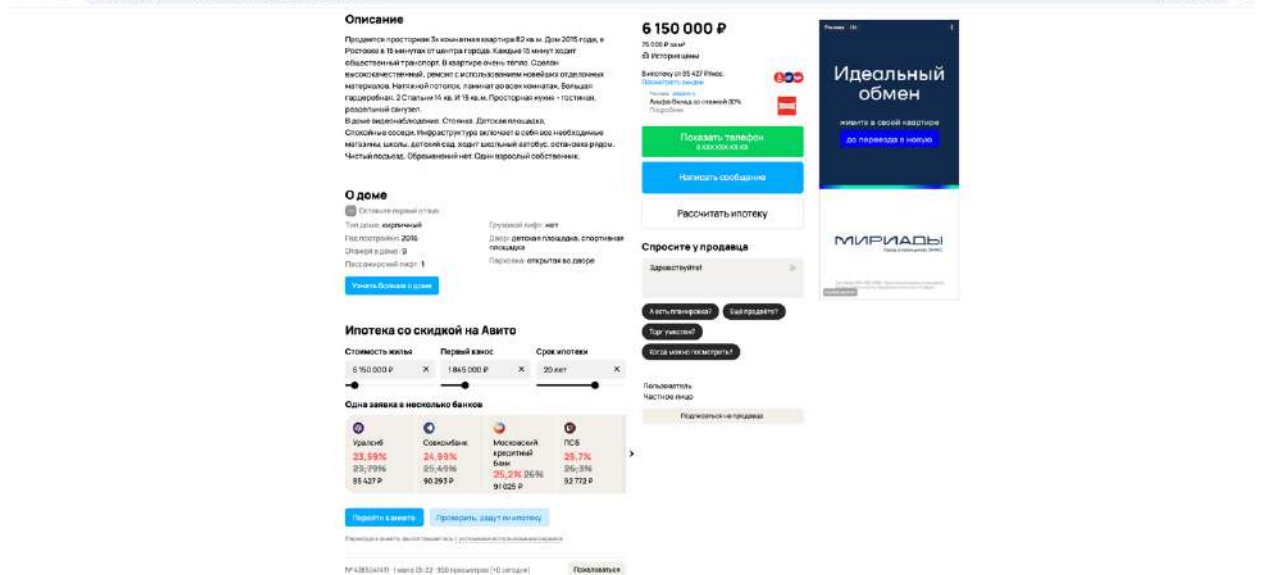
Условия сделки: ипотечная

Ипотека: ипотечная

Позвонить телефону

Написать

Посмотреть на объекте



omsk.slan.ru/sale/flat/3117324/

Подать заявку в Службу → Продажа → Продажа 2-комнатной квартиры в Омской области → Омский район → Ж.к. «Врубелево» → улица Печникова Врубелево

Описание: 32 кв.м, 18.55 → 2.81 прожиточный метр за городом, 332 уникальных

Продается 3-комн. квартира, 86,3 м² в ЖК «Врубелево»

Омская область, Омский район, Растовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2. [По карте](#)

[Сравнить](#) [Печатаем](#)



17 фото

Общая площадь: 86,3 м² Жилая площадь: 45,9 м² Площадь кухни: 18,9 м²

Этаж: 7 из 9 Год постройки: 2016

Продается просторная уютная 3-комнатная квартира в кирпичном доме. Начали делать качественный и дорогой ремонт, но пришлось уехать, все материалы для завершения ремонта имеются, в квартире ни кто не жил. Окна на 2 стороны, 3 санузла, в двухэтажные подъезды, балконом и лоджией, в подвале есть кладовка, площадью 5 м², удобный двор и большая парковка, по периметру дома и внутри ландшафт озеленен. Подъезд имеет 2 входа выходя на обе стороны дома. Развитая инфраструктура района, все в шаговой доступности, школы, детские сады, остановки, магазины, парки, строится современная поликлиника.

[Скрыть](#)

8 300 000 ₽

Создать на основании цены
Предложить свою цену
Например, 8 051 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 96 176 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа

[Позвонить телефону](#)
[Написать](#)

Быстро отвечают на сообщения

Агентство недвижимости
ДОМСК
Доверенные продавцы

Twitter
Татьяна Романова

ЦИАН.ипотека
Один взнос в 7 банков
10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке
Ставки от 22,49%

omsk.slan.ru/sale/flat/3117324/

Фотографии (37) Описание Расположение Ипотека Последние объявления 3-комн. квартира, 86,3 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	86,3 м ²
Жилая площадь	45,9 м ²
Площадь кухни	18,9 м ²
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон
Вход из сада	На улицу и двор

О доме

Количество лифтов	1 российский
Тип дома	Кирпичный

[Подписаться на дом](#)

8 300 000 ₽

Создать на основании цены
Предложить свою цену
Например, 8 051 000

Выгодная ипотека

Ипотека

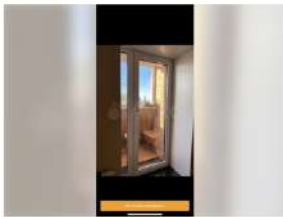
Цена за метр: 96 176 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа

[Позвонить телефону](#)

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2668020080

3-к. квартира, 81,4 м², 5/10 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



7 500 000 Р

60/120 м² м²
63 истории цен

Вопросы от 100 000 Р/мес.
Попросить оценки

Почему дешево?
Альфа-Вклад со ставкой 30%
Подробнее

Показать телефон
800.090.00.00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте

А что интересного? Выбравший
Как рассчитать? Когда можно посмотреть?

Пользователь,
частное лицо
Владельца: 63 лет
Подключите страховку

Альфа Банк
Рекордная ставка по Альфа-Вкладу
30%

О квартире
Квартира состоит из:
Общая площадь: 81,4 м²
Площадь кухни: 35 м²
Этаж: 5 из 10
Балкон/лоджия: балкон
Тип дома: кирпичный

Состояние: отличный
Отоп: во двор, по улице
Ремонт: евро
Способ продажи: свободная
Вид сделки: ипотека

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2668020080

Площадь кухни: 30 м²
Этаж: 5 из 10
Видовый вид: панорама
Тип сделки: ипотека

Ремонт: евро
Способ продажи: свободная
Вид сделки: ипотека

7 500 000 Р

60/120 м² м²
63 истории цен

Вопросы от 100 000 Р/мес.
Попросить оценки

Почему дешево?
Альфа-Вклад со ставкой 30%
Подробнее

Показать телефон
800.090.00.00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте

А что интересного? Выбравший
Как рассчитать? Когда можно посмотреть?

Пользователь,
частное лицо
Владельца: 63 лет
Подключите страховку

Расположение
Окская обл., Окский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля

Описание
Продается квартира, с хорошей репутацией. Хороший, чистый двор и парковка! Рядом расположены магазины, детский сад и школа.

О доме
Тип дома: кирпичный
Подземный паркт: 1

Двор: детская площадка
Парковка: асфальтобетон во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
7 500 000 Р	2 250 000 Р	20 лет

Одна заявка с несколькими банками

Банк	Ставка	Сумма
Уралсиб	23,59%	25,79%
Сбербанк	24,99%	25,49%
Московский кредитный банк	25,2%	25,2%
ПСБ	25,7%	26,3%

Прийти к делу | Проверить, дадут ли ипотеку

Реклама и услуги по недвижимости с использованием сервиса

MP 2668020080 - 25 апреля в 10:11 - 1213 просмотров (17 лайков) | Пожаловаться

LADA 35 ЛЕТ
Прикоснитесь к истории LADA!

avito.ru/ostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_472991718

3-к. квартира, 82,7 м², 5/9 эт.

Добавить избранное | Сравнить | Добавить в избранное




О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 82,7 м²
Площадь кухни: 13 м²
Жилая площадь: 59 м²
Этаж: 5 из 9
Возможность парковки: парковка
Тип отделки: капитальное

Высота потолка: 2,7 м
Санузел: раздельный
Окна: кованые, не улупу
Пол: паркет
Мебель: кухня, спальня, детская, гостиная, ванная
Техника: холодильник
Стиральная машина: автомат

8 600 000 Р
103 990 Р/м²
История цены

Взнос от 17 942 Р/мес.
Платежи: ипотека
Алименты: от 30%
Подарки: нет

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Задать вопрос

[А есть ипотека?](#) [Сейчас продать?](#)
[Есть ипотека?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Попросить](#)
Чистое лицо
Дополнительные: [Звонки](#) [SMS](#)

[Подписаться на продавца](#)





avito.ru/ostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_472991718

Расположение

Омская обл., Омский р-н, Росинский сельский поселение, пос. Росинское, ул. Михаила Гурьевца, 2

[Показать карту](#)

Описание

Продается 3-х комнатная квартира, 1 собственник. Все комнаты изолированы, раздельный санузел. Встроенная мебель остается в квартире. Подъем: лифт, теплый пол, освещение. Вокруг в радиусе 500 метров. Видом на парк, на 20 м. Для владельцев есть возможность сдать первый рядовый этаж.

О доме

Состояние: отличный
Тип дома: кирпичный
Постройка: 2016
Этаж: 5 из 9
Послевоенная: нет

Грунтовый фундамент
Вход: бетонная площадка, опора
Пол: паркет
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа: 8 600 000 Р | Первый взнос: 2 580 000 Р | Срок: 20 лет

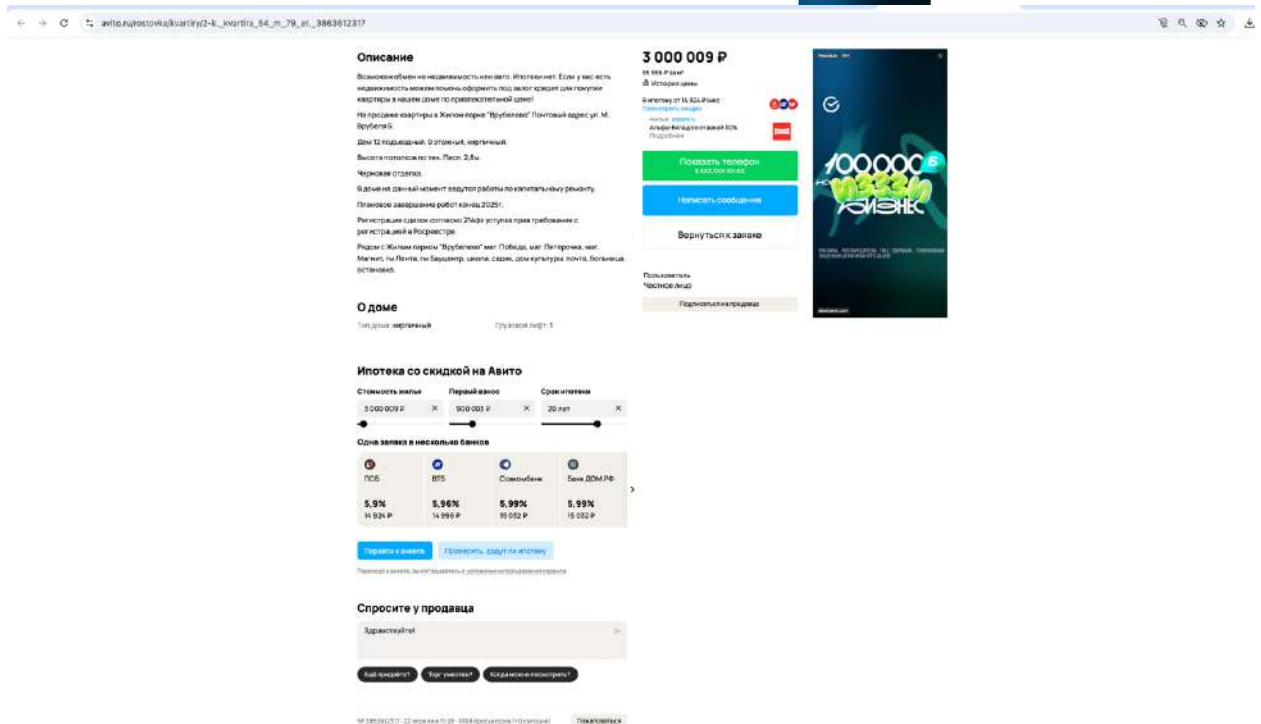
Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма займа	Первый взнос	Срок
Тинькофф	23,09%	8 600 000 Р	2 580 000 Р	20 лет
Сбербанк	24,99%	8 600 000 Р	2 580 000 Р	20 лет
МТС Банк	25,71%	8 600 000 Р	2 580 000 Р	20 лет
ВТБ	25,23%	8 600 000 Р	2 580 000 Р	20 лет

[Получить заявку](#) [Получить заявку на ипотеку](#)

Получить заявку на ипотеку на сайте Авито

№ 472991718: 0 мая в 04:17: 378 просмотров (48 секунд) | [Получить заявку](#)



ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

№ 72-4/2025(А)



«19» марта 2025 г.

страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Полисом Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2025(А) от «19» марта 2025г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
3. Объект страхования	имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов: - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информацию; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.
5. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.
7. Срок действия договора страхования	с «05» апреля 2025г. по «04» апреля 2026г., включительно.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

СТРАХОВЩИК

Начальник Департамента страхования
ответственности в технических рисках
Дирекции страхования имущества и
ответственности

Ирина Е.В.
Подпись: И.И. Довженко, № 174/25 от 28.12.2024г.



СТРАХОВАТЕЛЬ

Настоящий Полис получил.
Директор

Шени В.В.





Диплом
является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1823



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан Валентине Валентиновне
в том, что она(а) с 28 января 2022 по 28 мая 2022
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО
«Тюменский государственный
университет
по направлению «Время личности
в профессиональной деятельности
в сфере культуры (культуры)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 мая 2022
удостоверяет право (соответствие квалификации) Валентине
Валентиновне
на ведение профессиональной деятельности в сфере культуры
в сфере культуры

Председатель государственной
аттестационной комиссии
Решов (директор)
Город Тюмень № 2023





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 2025 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040023-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Вагиной Anne Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «ОЦЕНОЧ» Москва 2021 г. - бл. ТЗ № 072



26419835

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7528R/776/50034/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «06» декабря 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ.
2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Вагина Анна Станиславовна
Дата рождения 25.02.1982
ИНН: 720413820906
Паспорт серия 7118 номер 382527

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «16» декабря 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» декабря 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

3 610,00 (Три тысячи шестьсот десять и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «16» декабря 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков