



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 04-241122

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

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

Дата оценки: 05.12.2022 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 2 на проведение оценки от 28 ноября 2022 г.

Дата составления: 06.12.2022 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 однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 2 на проведение оценки от 28 ноября 2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	05 декабря 2022 года
Срок проведения оценки:	28 ноября 2022 года – 06 декабря 2022 года
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 05 декабря 2022 г., не округленно:

6 241 476

(Шесть миллионов двести сорок одна тысяча четыреста семьдесят шесть) 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.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	79	3	9	1	39,77	673 505	
2	95	4	4	2	54,02	847 088	
3	99	4	5	2	54,02	847 088	
4	107	4	7	2	54,02	847 088	
5	207	7	6	2	54,1	848 342	
6	219	7	9	2	54,1	831 355	
7	253	8	9	1	39,77	673 505	
8	306	10	9	1	39,77	673 505	
-	Итого					389,57	6 241 476

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	4
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
3.1. Сведения о Заказчике оценки	8
3.2. Сведения об Исполнителе.....	8
3.3. Сведения об Оценщике	9
РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
4.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	10
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.1. 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	14
5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	19
5.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2022 года.....	20
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов...	32
5.5. Выводы по анализу рынка.....	38
РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	39
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	41
7.1. Основные этапы процесса оценки.....	41
7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	41
7.3 Выбор подходов	45
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	47
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ	63
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	64
РАЗДЕЛ 11. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ	67

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 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605 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 7 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. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.» Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 2 на проведение оценки от 28 ноября 2022 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки:	05 декабря 2022 года
Срок проведения оценки:	28 ноября 2022 года – 06 декабря 2022 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	06 декабря 2022 года, № 04-241122
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено
Ограничения оценки:	15 декабря 2020 года (по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Договора участия в долевом строительстве в количестве 8 шт. ✓ Решение по делу № 2-537/2019 ✓ Апелляционное определение по делу № 33-930/2020
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):	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Таблица 2. Состав объекта оценки

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м ²)
1	Квартира	79	3	9	1	39,77
2	Квартира	95	4	4	2	54,02
3	Квартира	99	4	5	2	54,02
4	Квартира	107	4	7	2	54,02
5	Квартира	207	7	6	2	54,1
6	Квартира	219	7	9	2	54,1
7	Квартира	253	8	9	1	39,77
8	Квартира	306	10	9	1	39,77
Итого						389,57

Таблица 3. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	05.12.2022 г.	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

- 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).

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Сокращенное наименование	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Реквизиты	ОГРН 1067746722977 от 20 июня 2006 г., ИНН/КПП 7735520922/773501001
Юридический адрес:	124482, город Москва, город Зеленоград, Савёлкинский проезд, 4

3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Адрес местоположения Исполнителя:	129343, г. Москва, Нансена, 3, кв. 76
Банковские реквизиты:	р/с 40702810810000631445 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК» г. МОСКВА, Кор./счет 30101810145250000974, БИК 044525974
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ✓ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ✓ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ✓ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; ✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Страховой полис (договор) № 969R/776/0000001/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 10 марта 2022 г. по 9 марта 2023 г., страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., дата выдачи: 10 марта 2022 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

3.3. 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: 8-999-100-01-51, 8-982-789-11-67 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7591R/776/500566/21 от 16.12.2021 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2021 г. по 15 декабря 2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2013 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Настоящим оценщик Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ✓ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. ✓ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ✓ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	✓ Договора участия в долевом строительстве в количестве 8 шт.
	✓ Решение по делу № 2-537/2019
	✓ Апелляционное определение по делу № 33-930/2020

4.1. 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 2 настоящего Отчета) объектом оценки являются: имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605.

Таблица 5. Общая характеристика объекта оценки

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)
1	Квартира	37	2	1	2	66,86
2	Квартира	40	2	1	2	67,00
3	Квартира	44	2	2	2	67,00
4	Квартира	45	2	3	2	66,86
5	Квартира	49	2	4	2	66,86
6	Квартира	53	2	5	2	66,86
7	Квартира	57	2	6	2	66,86
8	Квартира	61	2	7	2	66,86
Итого						389,57

4.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный на земельном участке, по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605.

Адрес земельного участка с кадастровым номером 55:20:032001:605: Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, д. 19 или ул. Михаила Врубеля, 2, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

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

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

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

Омский район² — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России. Административный центр —

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

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

посёлок Ростовка (администрация в городе Омске). Площадь района — 3600 км². Основные реки — Иртыш, Омь.

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

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

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

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

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

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

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

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

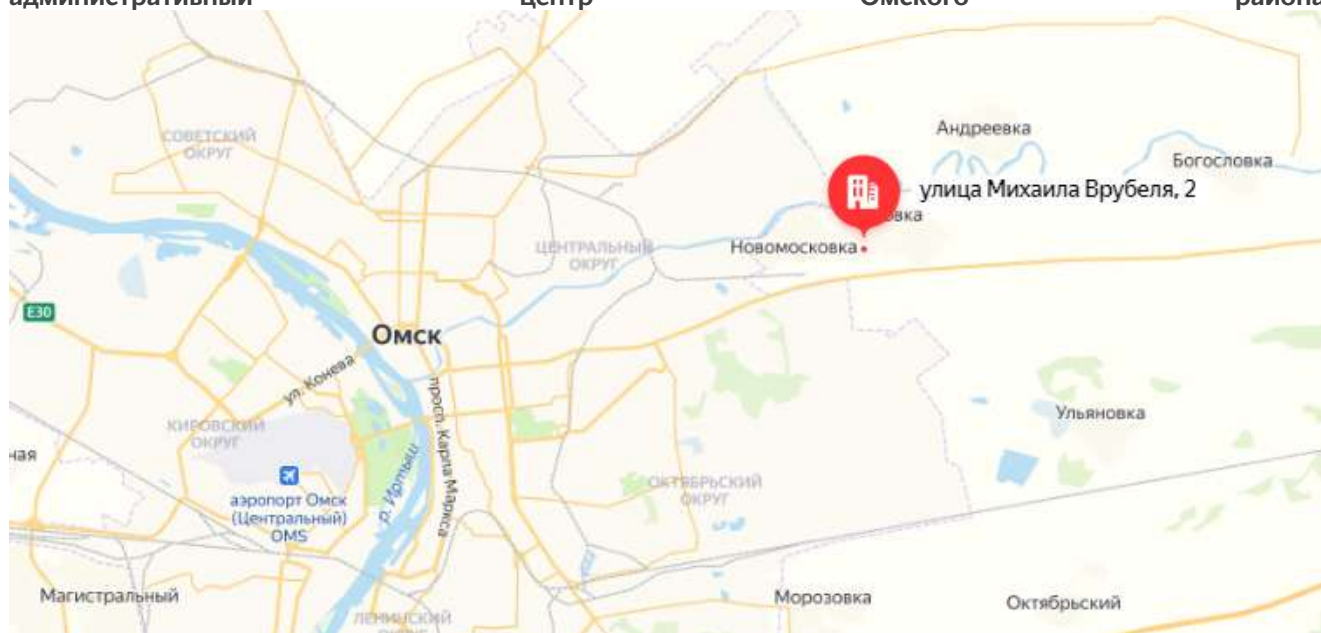


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

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

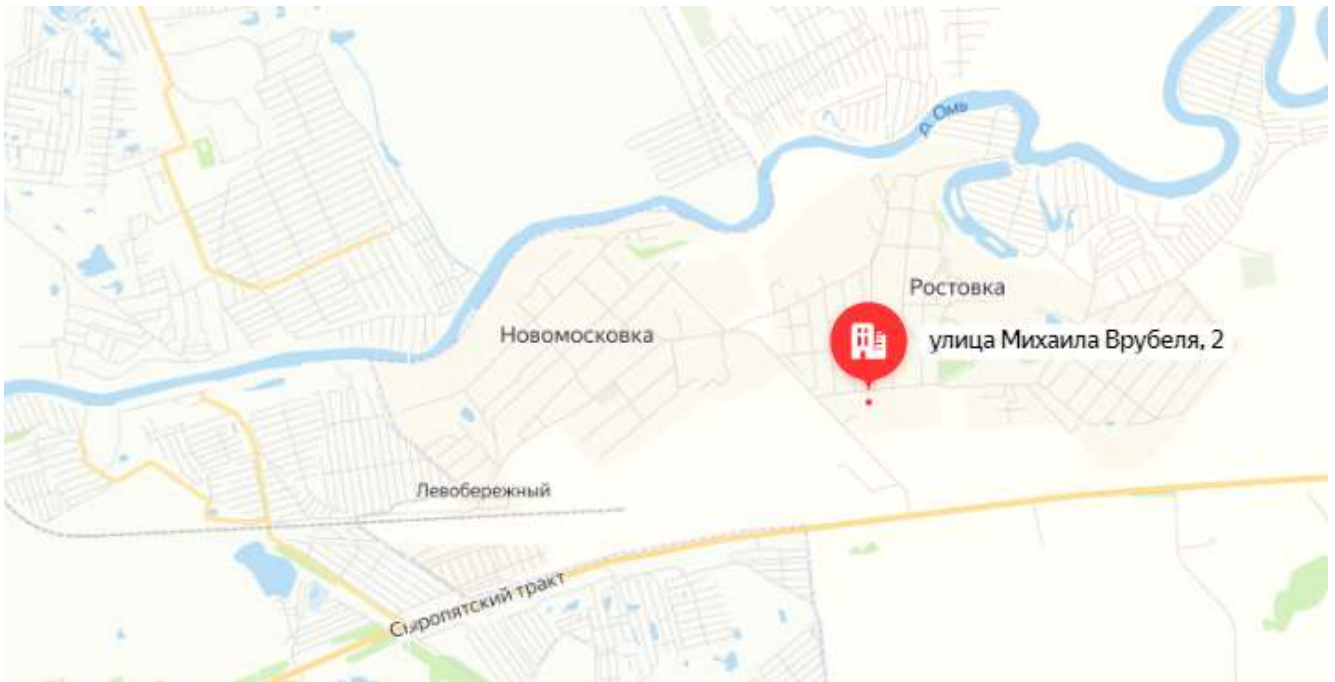


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

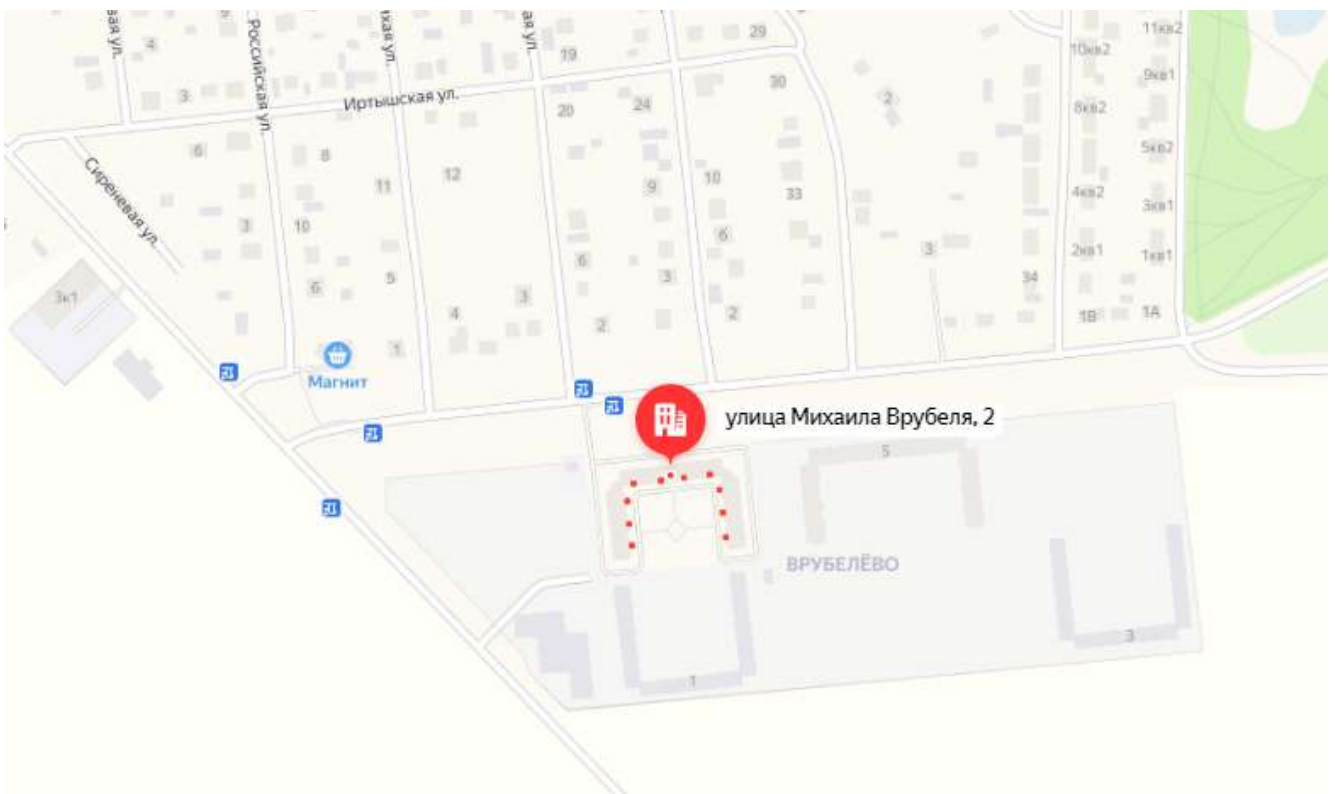


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

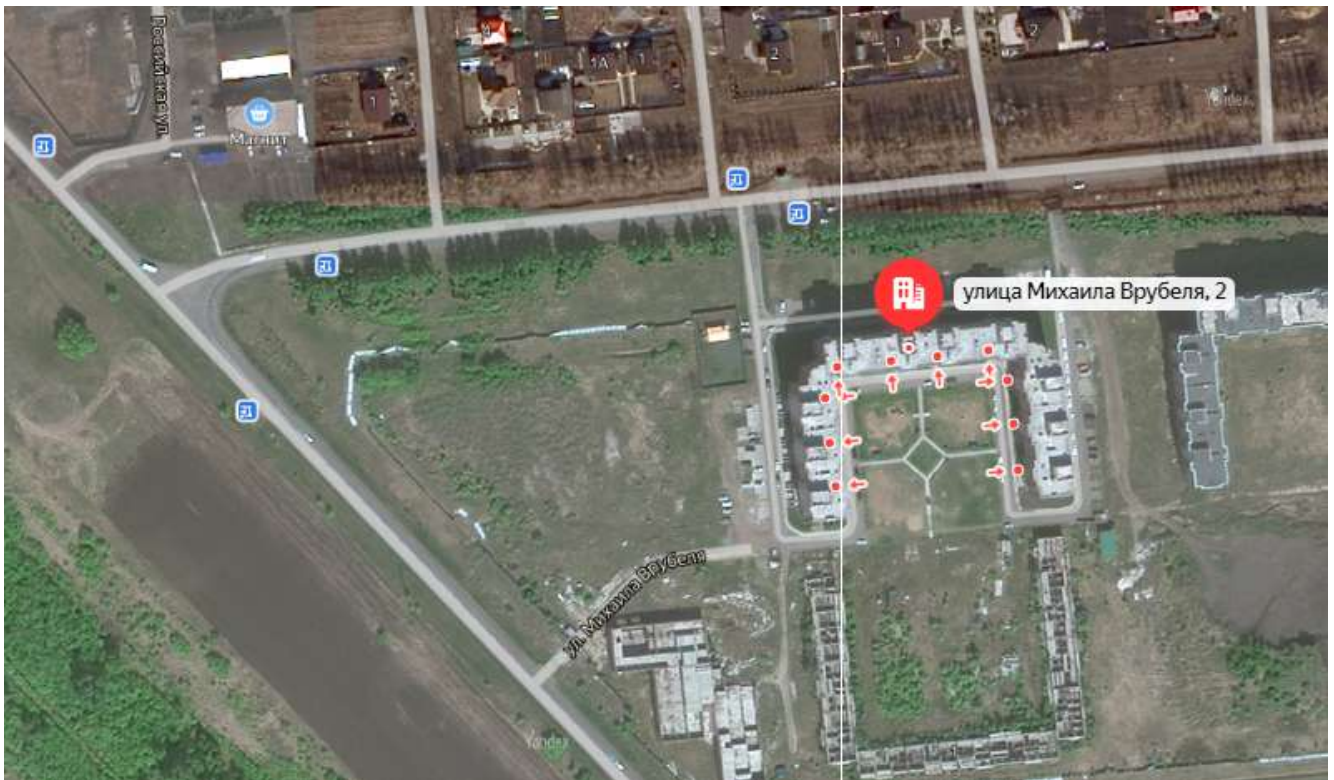


Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таблица 6. Описание местоположения объектов оценки

Наименование/показатель	Значение показателя
Адрес	Улица Михаила Врубеля, 2 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 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 7. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁴

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

5.1. 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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости в ноябре 2022 года⁵

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным

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

⁵ Источник: <http://statrielt.ru>

военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически арестовали размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Результаты импортозамещения очевидны, но недостаточны в условиях существующей либеральной модели экономики.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной

Таблица 8. Социально-экономическое положение в январе-ноябре 2022 года

	2021 г.		6 мес. 2022 г.
	млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-1,7 (9 мес.)

Таблица 9. Социально-экономическое положение в январе-ноябре 2022 года

	2021 г.	Янв-сент 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	+5,3	+0,4
Продукция сельского хозяйства	+1,9	+5,2
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
- жилых помещений	+12,7	+26,5
- нежилых помещений	+10,5	-3,5
Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-1,5
в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,4
Грубопроводного (около 43%)	+7,4	-3,5
Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,5
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+3,7
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		январь-август 2022
- номинальная	+9,8	+12,7
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,5
Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
Инфляция (годовая) на конец сентября 2022 года (г/г)		
- производственная	+28,6	+16,0
- потребительская	+6,7	+14,3

Таблица 10. Социально-экономическое положение в январе-ноябре 2022 года

	2021/2020, %	На 01.09.2022, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+18,3
Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,1
- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,0 % от кредиторск
Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+30,9
Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+10,5
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+10,6
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	+5,5	+3,4
Доходы консолидированного бюджета		+23,6
Международные резервы (ЗВР), на 28.10.22г. 550,1 млрд. долл. США	+8,3	-11,7
Фонд национального благосостояния на 01.10.22г. 10,8 трлн. руб. или 188,0 млрд. долл. США (8,1 % от ВВП)	-0,5	-22,3
Государственный внешний долг, на 01.10.22г. 56,7 млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и

торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости.

Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- ✓ новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 54%,
- ✓ индивидуальных домов – на 33%,
- ✓ земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос отрезвляюще и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на

фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>,

<http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnij_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.11.2022 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе – сентябре 2022 года⁶

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

	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	Январь- сентябрь 2022 г.	Январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно январь- сентябрь 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	98,2	-	103,8	103,1

⁶ Источник: https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263

	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	Январь- сентябрь 2022 г.	Январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно январь- сентябрь 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	236	76,8	2 804	106,3	187,7
Обрабатывающие производства	39 704	101,6	368 210	46,9	124,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3527	103,2	42 419	105,4	111,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1492	129,1	12 450	113,1	113,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ²⁾ , млн рублей	13 404,7	83,6	92 843,7	107,7	103,5
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. кв. метров общей площади	49,2	27,4	541,2	131,9	140,7
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	15,2	97,7	130,2	101,8	92,1
молоко	54,1	100,8	476,9	98,7	98,9
яйца, млн штук	73,5	136,6	659,7	165,4	74,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	34 895,3	85,8	307 791,4	94,3	102,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	109 61,2	97,1	91 478,6	101,4	116,0
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,0 ⁴⁾	113,0	-	109,8 ⁵⁾	106,2 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾ , %	96,8 ⁴⁾	105,2	-	101,4 ⁵⁾	133,6 ⁶⁾
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (август, январь-август соответственно)	492,6	99,3 ⁸⁾	498,0	99,5 ⁹⁾	98,2 ¹⁰⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	41,8 ¹¹⁾	74,0 ¹²⁾	56,1	83,3	73,6
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	9,9 ¹³⁾	74,0 ¹⁴⁾	12,3 ¹⁵⁾	45,2	86,0
Среднемесячная начисленная заработная плата (август, январь-август соответственно)					
номинальная, рублей	44 445,4	117,6 ⁸⁾	44 149,3	111,8 ⁹⁾	107,6 ¹⁰⁾
реальная, %	-	103,3 ⁸⁾	-	96,9 ⁹⁾	100,9 ¹⁰⁾
¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».					
²⁾ Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.					
³⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.					
⁴⁾ Сентябрь 2022 года в процентах к августу 2022 года.					
⁵⁾ Сентябрь 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.					
⁶⁾ Сентябрь 2021 года в процентах к декабрю 2020 года.					
⁷⁾ Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».					
⁸⁾ Август 2022 года в процентах к августу 2021 года.					
⁹⁾ Январь-август 2022 года в процентах к январю-августу 2021 года.					
¹⁰⁾ Январь-август 2021 года в процентах к январю-августу 2020 года.					
¹¹⁾ Данные приведены в среднем за июль-сентябрь 2022 года.					
¹²⁾ Данные за июль-сентябрь 2022 года в процентах к данным за июль-сентябрь 2021 года.					
¹³⁾ Данные на конец сентября 2022 года.					
¹⁴⁾ Данные на конец сентября 2022 года в процентах к концу сентября 2021 года.					
¹⁵⁾ В среднем за период.					

5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Таблица 12. Характеристика объекта недвижимости

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

5.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2022 года⁷

После того как в России была объявлена частичная мобилизация, многие ожидали чуть ли не панического падения цен на рынке недвижимости. Но пока эти прогнозы не оправдались. Более того, как отмечают эксперты, в сентябре стоимость одного квадратного метра жилья в нашем регионе продолжала, как и в предыдущие месяцы, расти. С другой стороны, собственники стали более сговорчивыми, если речь заходит о торге, и готовы идти на уступки при заключении сделки. NGS55.RU решил выяснить, как изменился омский рынок недвижимости после 21 сентября и стоит ли омичам сейчас приобретать квартиры.

Как бы ни хотелось рядовым омичам услышать новость о том, что квартиры в ближайшее время будут дешеветь, такая тенденция вряд ли предвидится. По данным сервиса МЛСН, по сравнению с августом в сентябре цены на «одношки», «двушки» и «трешки» выросли на 0,34, 0,54 и 0,97% соответственно. Зато снизилась стоимость четырехкомнатных квартир – в среднем на 1,87%. Средняя стоимость одного квадратного метра жилья продолжает ползти вверх: по сравнению с августом в сентябре она увеличилась на 600 рублей – с 79,4 до 80 тысяч. При этом количество предложений в сентябре по сравнению с последним месяцем лета немного снизилось (4445 объектов против 4850).

⁷ Источник: <https://ngs55.ru/text/realty/2022/10/10/71707619/>

Называя причины роста стоимости квартир в новостройках специалист агентства «НСБ-Недвижимость» Виктория Доброва в первую очередь говорит о подорожании строительных материалов — этот фактор уже второй год подряд беспощадно бьет по отрасли.

— Стоимость нового жилья однозначно будет только расти, но в каких темпах это будет происходить, пока неизвестно. Сейчас минимальная стоимость одного квадратного метра в новостройках начинается от 89 тысяч рублей, во вторичном жилье эта планка чуть ниже — от 75–77 тысяч рублей, — отмечает Виктория Доброва.

Тем не менее темпы роста стоимости одного квадратного метра вторичного жилья снизились по сравнению с показателями июля. По словам ведущего аналитика компании «Этажи» Александра Иванова, по итогам сентября стоимость квадратного метра «вторички» увеличилась на 0,14%, аналогичная ситуация отмечалась в августе, а в июле рост составлял 0,6%.

Пожалуй, главный благоприятный тренд, который наметился сейчас на рынке вторичного жилья, — собственники стали чуть более сговорчивыми при торге. По словам директора компании «ОМЭКС» Максима Репина, на сегодняшний день они готовы снизить цену квартиры на 5–6% от заявленной изначально стоимости.

— Торг растет с 2–3,5 до 5–6%. Примерно так по всем городам России. Только в Сочи и там, где очевидные космос-цены были, спад значительнее, — говорит он.

Несколько иное мнение сложилось у аналитика «Этажей» Александра Иванова. Он считает средний уровень дисконта, на который при продаже квартир соглашаются омские собственники, в сентябре снизился относительно августовских уровней. Хотя в большинстве крупных городов России наблюдается противоположная ситуация.

— Если в августе уровень торга (разница между ценой предложения и конечной ценой продажи квартиры) составлял 5,7%, то по итогам сентября он не превысил 4%. Тем не менее собственники стали более лояльно относиться к торгу при продаже. Основная причина — рост с апреля этого года количества выставленных на продажу квартир. На рынке появляются объекты, когда при срочной продаже собственники готовы делать скидку до 20–25% от начальной цены предложения. Собственники готовы торговаться [при реальной продаже], но не готовы снижать цену своих объектов [при отсутствии реального покупателя], и в краткосрочной перспективе этот тренд будет сохраняться. Ситуация может измениться при росте ипотечных ставок, что способно охладить спрос на недвижимость, — считает Александр Иванов.

Знатоки рынка недвижимости не видят каких-либо неблагоприятных факторов, препятствующих покупке недвижимости в ближайшее время.

— Если раньше при сделках собственники были готовы торговаться на 1,5–2%, то сейчас при реальных сделках соглашаются снизить стоимость на 3–5%. Вообще, сейчас хорошее время для покупки недвижимости — предложение присутствует, и у покупателя есть из чего выбирать. Ипотечные ставки у лидирующих банков страны пока не поднимаются, и тем, кто получил одобрение по ипотеке на прежних условиях, я бы рекомендовал совершать сделки, — говорит директор агентства «НСБ-Недвижимость» Ярослав Сергиенко.

Эксперты рынка рассказывают о единичных случаях существенных дисконтов при заключении сделок в Москве и связывают это с излишне эмоциональной реакцией собственников на последние события.

— Темп снижения цен на рынке жилой недвижимости в РФ в целом не изменился. Недвижимость дешевеет медленно, в пределах нескольких процентов в месяц. Скидки при торге в 10–20% не носят массовый характер. Существенные дисконты в размере 30–50% в Москве — единичны и связаны с потерей ориентиров и продажей «на эмоциях», — передает «Интерфакс» мнение экспертов Российской Гильдии риэлторов.

Еще одна тенденция — снижение интереса к приобретению квартир в новостройках. Как отмечают аналитики федеральной компании «Этажи», в среднем по стране спрос на новостройки снизился на 15–20%. На рынке вторичного жилья покупателей привлекает возможность договориться о дисконте и отсутствие необходимости заниматься ремонтом, ведь зачатую квартиры в новых домах продаются в черновой отделке. Также эксперты полагают, что рынок отреагирует на частичную мобилизацию снижением популярности ипотечного кредитования, в то время как 80% сделок по приобретению жилья в новостройках совершаются через ипотеку.

Ведущий аналитик «Этажей» Александр Иванов отмечает, что в первые дни после объявления частичной мобилизации падение спроса на квартиры в новостройках было действительно ощутимым.

— Спрос на первичное жилье в первые дни после 21 сентября снижался на 20–25%, по большей части из-за того, что часть потенциальных покупателей ставили сделки на паузу. Сейчас спрос постепенно восстанавливается, но отстаёт от уровней начала сентября в среднем на 15%. Вторичный рынок сейчас создаёт существенную конкуренцию новостройкам, поскольку довольно часто дольщики готовы продавать квартиры дешевле существующей рыночной цены, плюс многие покупатели хотят приобрести квартиру и сразу переехать в нее, в том числе, чтобы исключить дополнительные затраты на аренду временного жилья, — говорит Александр Иванов.

По мнению Ярослава Сергиенко, частичная мобилизация заставила некоторых омичей пересмотреть свои планы со сделками по недвижимости, но это явление не было массовым.

Цены на рынке жилья Омской области во I квартале 2022 года⁸

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в третьем квартале 2022 года относительно второго квартала средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 4,1 процента, на вторичном рынке жилья – на 7,7 процента.

Средние цены на рынке жилья

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

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	III квартал 2022 г.	<i>справочно</i> III квартал 2021 г.	III квартал 2022 г.	<i>справочно</i> III квартал 2021 г.
Все типы квартир	83701	62219	77609	58436
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	57934	46091
квартиры среднего качества (типовые)	77152	54512	72398	55615
квартиры улучшенного качества	92080	67188	86695	64942
элитные квартиры	121206	70567	125311	80087

Индексы цен на рынке жилья

(на конец периода; в процентах)

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	III квартал 2022 г. в % ко II кварталу 2022 г.	<i>справочно</i> III квартал 2021 г. в % ко II кварталу 2021 г.	III квартал 2022 г. в % ко II кварталу 2022 г.	<i>справочно</i> III квартал 2021 г. в % ко II кварталу 2021 г.
Все типы квартир	104,1	106,9	107,7	105,4
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	106,8	102,5
квартиры среднего качества (типовые)	102,5	108,1	105,7	105,1
квартиры улучшенного качества	106,0	106,4	109,2	106,2
элитные квартиры	109,7	103,7	117,7	105,0

⁸ Источник: https://omsk.gks.ru/storage/mediabank/ic_gil_09-2022.htm

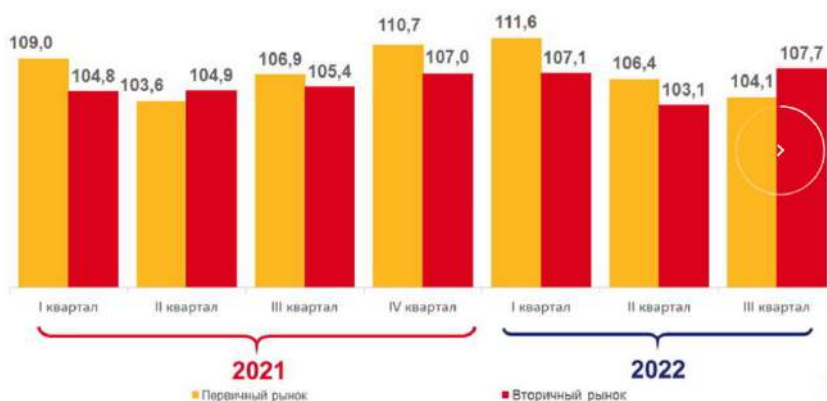
ДИНАМИКА ИНДЕКСОВ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

в процентах к концу предыдущего квартала

Первичный рынок

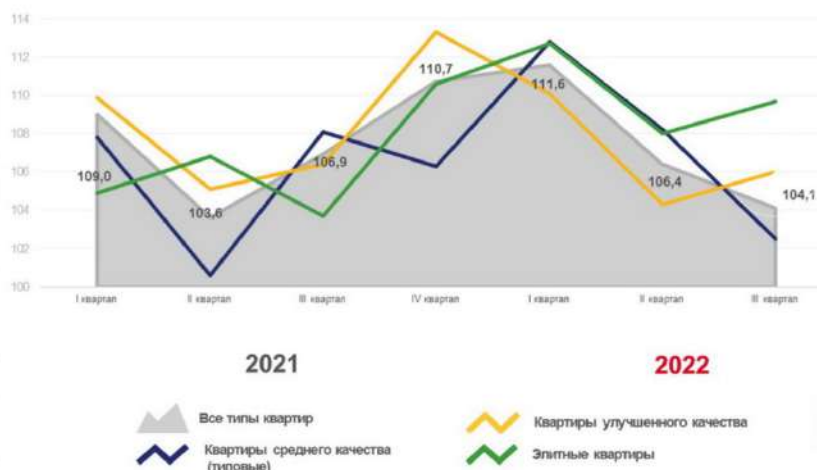


Вторичный рынок



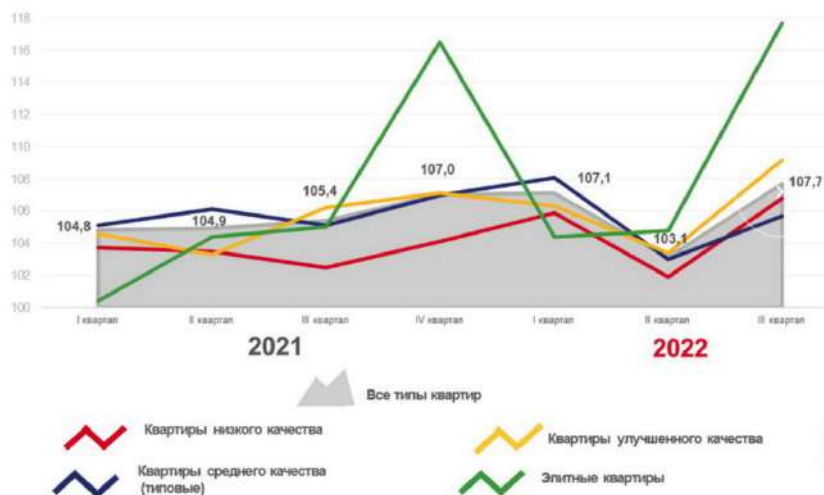
ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ по типам квартир

в процентах к концу предыдущего квартала



ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ по типам квартир

в процентах к концу предыдущего квартала





ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

в процентах к концу IV квартала

По типам квартир



III квартал 2022 г. к IV кварталу 2021 г.

Все типы квартир

123,7



квартиры среднего качества

125,0



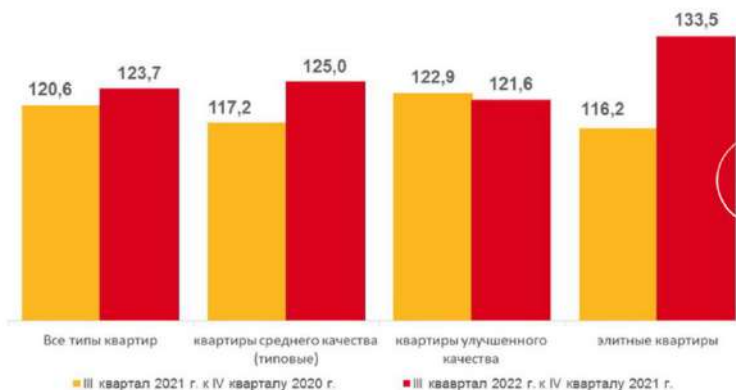
Квартиры улучшенного качества

121,6



Элитные квартиры

133,5



ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

в процентах к концу IV квартала

По типам квартир



III квартал 2022 г. к IV кварталу 2021 г.

Все типы квартир

119,0



Квартиры низкого качества

115,2



квартиры среднего качества

117,6



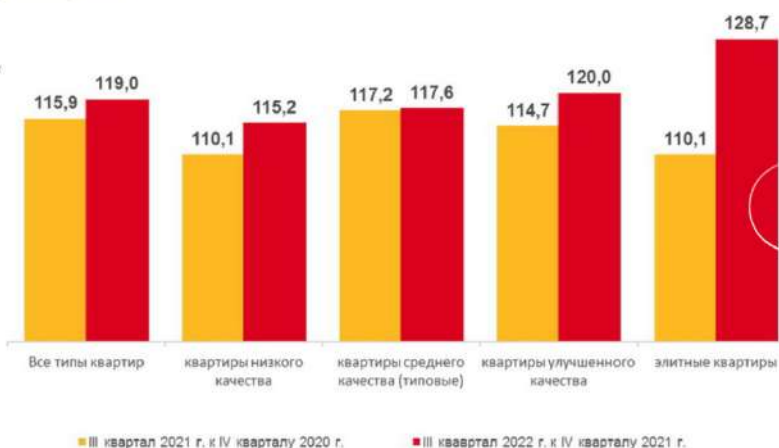
квартиры улучшенного качества

120,0



Элитные квартиры

128,7



ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

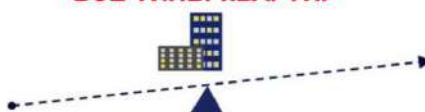
III квартал в процентах к соответствующему кварталу предыдущего года

2021 г.

ВСЕ ТИПЫ КВАРТИР

2022 г.

124,8



132,4



119,6

КВАРТИРЫ СРЕДНЕГО КАЧЕСТВА (ТИПОВЫЕ)

133,8



128,6

КВАРТИРЫ УЛУЧШЕННОГО КАЧЕСТВА

130,4



115,2

ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ

142,8





ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

III квартал в процентах к соответствующему кварталу предыдущего года








СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР

III квартал 2022 г., рублей за 1 квадратный метр общей площади



ПЕРВИЧНЫЙ
РЫНОК ЖИЛЬЯ






 ВСЕ ТИПЫ КВАРТИР	83701
 КВАРТИРЫ НИЗКОГО КАЧЕСТВА	-
 КВАРТИРЫ СРЕДНЕГО КАЧЕСТВА (ТИПОВЫЕ)	77152
 КВАРТИРЫ УЛУЧШЕННОГО КАЧЕСТВА	92080
 ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ	121206

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР

III квартал 2022 г., рублей за 1 квадратный метр общей площади



ВТОРИЧНЫЙ
РЫНОК ЖИЛЬЯ

 ВСЕ ТИПЫ КВАРТИР	77609
 КВАРТИРЫ НИЗКОГО КАЧЕСТВА	57934
 КВАРТИРЫ СРЕДНЕГО КАЧЕСТВА (ТИПОВЫЕ)	72398
 КВАРТИРЫ УЛУЧШЕННОГО КАЧЕСТВА	86695
 ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ	125311

Цены на квартиры в Омске вторичное жилье

Средняя цена за ноябрь 2022

80 087 ₽/м² ↑ 0,38%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 103 462 ₽	↑ 1,38%	86 054 ₽/м ²	↑ 1,05%
Двухкомнатные	3 846 500 ₽	↑ 1,12%	77 378 ₽/м ²	↑ 0,22%
Трехкомнатные	4 959 923 ₽	↓ 0,80%	75 066 ₽/м ²	↓ 1,32%
Многокомнатные (4+)			69 006 ₽/м ²	↑ 1,09%

Цены на квартиры в новостройках

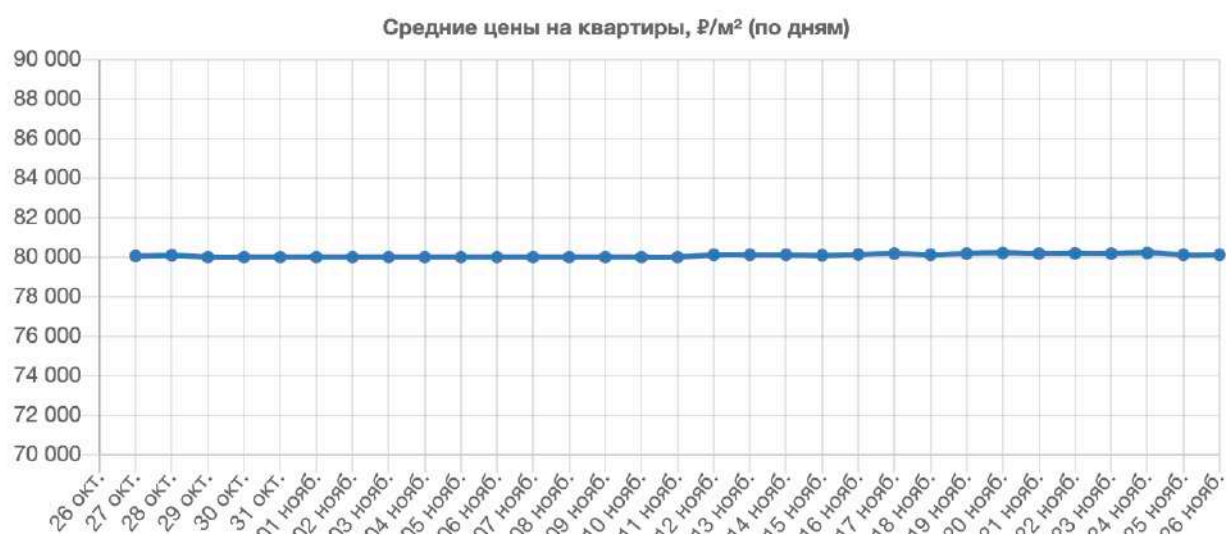


Рисунок 5. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: <https://www.realtymag.ru/omskaya-oblast/omsk/kvartira/prodazha/prices>

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

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

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

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_841m_79et_2576052379	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Внимание, цена снижена пока не продали встречный вариант . Агентство недвижимости РИЭЛТКОНСАЛТ предлагает Вашему вниманию просторную 3-комнатную квартиру в новом кирпичном доме в РОСТОВКЕ на ул. Врубеля д.2 . Экологически-Чистое место для комфортной и спокойной жизни. Теплая, светлая, сухая квартира . Отличная планировка, которая включает в себя шикарную , просторную кухню 18 метров . Комнаты все отдельные, две из них с выходом на балкон и лоджию, огромная прихожая. Отличный и качественный ремонт произведен в квартире везде , только ванну не успели , на что готовы сделать скидку. Остаётся новым хозяевам кухонный гарнитур и посудомоечная машинка, сенсорная плита и духовой шкаф по договоренности. Санузел отдельный, отопление газовое автономное . Хорошие добрые соседи. Находится в центре-рядом д/сад, школа, ДК, магазины , почта, озёра, остановки, новая дорога от трассы , хорошее транспортное сообщение с Омском - 20 мин, и Вы в центре города!!! Помощь в оформлении ипотеки с положительным результатом 95%. Юридическое сопровождение сделки, гарантия безопасности. Спешите купить, отличный вариант по разумной цене!	84,1	4 600 000	54 697
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_541m_69et_2588143999	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Светлая, уютная, тёплая квартира в ЖК Врубелево. В собственности 6 лет, жили только мы. Ремонт частично от застройщика, частично сами делали. На полу линолеум, на стенах обои, на потолке плитка. В ванной стеновые панели. На кухне в рабочей зоне фартук. Просторный балкон, не застеклен. С балкона всегда чудесный вид. Можно наблюдать закаты. Окна выходят на южную сторону, во двор, ваши дети всегда будут у вас на виду. Во дворе игровая площадка, в следующем году планируется её обновление. Возле дома заканчивают обустройство просторной парковки, на которой хватит места всем. В посёлке Ростовка имеется поликлиника, детский сад, две школы, библиотека, ДК, стадион, спортивная школа и школа искусств. Всё для комфортной жизни и развлечений! Также много различных магазинов, как сетевых, так и индивидуальных. До Ростовки от дома проложена аккуратная тропинка через тополиную аллею и сквер, где здорово гулять в любое время года. Неспешным прогулочным шагом до Ростовки идти 15 минут. Возле дома в небольшом ТЦ расположены супермаркет Магнит, аптека Фармокопейка, банкомат Сбербанка. В посёлке имеется своя доставка суши, пиццы, также действует местное такси. Жильцы дома создали чат, где своевременно обсуждают все проблемы. Старший по дому активно занимается благоустройством и улучшением условий жизни во Врубелево. До центра на авто ехать 20 минут. Транспорт ходит регулярно с 6 утра до 10 вечера. Ваша квартира ждёт вас! По любым вопросам пишите в WhatsApp. Риэлторам просьба не беспокоить.	54,1	3 600 000	66 543
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул.	Продаем квартиру в новом кирпичном доме. Дом уже дал усадку, практически полностью заселен и обжит. И основные ремонтные работы у соседей уже закончились. Квартира теплая с очень удачной планировкой на две стороны, с лоджиями. Всё оконные проёмы и лоджии застеклены 6-камерными оконными	84	3 800 000	45 238

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
k._kvarтира_84m_9 9et._2600967903	Михаила Врубеля, 2	блоками. Сделана вся электрика, сантехника, установлены счётчики. Частично уложены полы. При необходимости в квартире можно жить и доделывать ремонт, благо количество комнат и общая площадь позволяют. Вид из окон панорамный. Микрорайон имеет полноценную инфраструктуру. Есть всё магазины, школа, детский сад, почта, больница, общественный транспорт. Очень дружные соседи, во дворе все общаются, организуют праздники для детей (самая крайняя фотография). На данный момент подготовили площадку для катка. Чистая продажа.			
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvarтира_86m_39et._2600407113	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаётся новая квартира в кирпичном доме на 3 этаже. Имеются 2 лоджии. Экологически-Чистое место для комфортной и спокойной жизни. Теплая, светлая, сухая квартира. Отличная планировка, которая включает в себя шикарную, просторную гостиную - 30кв. м, с выходом на лоджию. Комнаты все отдельные. Рядом находятся магазины: Победа, пятерочка, магнит, лента, школа, садик, дом культуры, почта, больница. Остановка находится рядом с домом. Возможен торг.	86	4 900 000	56 977
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvarтира_403m_89et._2569129792	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продам однокомнатную квартиру в 9этажном кирпичном доме ,квартира теплая,с балконом светлая, натяжные потолки, чистая свежий ремонт ,в 20 минутах от центра города, транспорт 10-15 минут регулярно большая детская площадка, тихо без посторонних только жильцы одного дома .Рассмотрю обмен на двухкомнатную в городе	40,3	3 100 000	76 923
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvarтира_86m_89et._2502468296	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новая квартира с хорошим ремонтом, светлая, тёплая. Очень комфортная, отличная планировка. Шикарный вид из окон. Кухня 18 кв.м. Две лоджии одну из которых можно переделать, например под кабинет с панорамным видом, размеры позволяют поставить стол шириной 2 метра. Закрытый двор, где могут играть дети. Никаких проблем с парковкой. Сельские тарифы на ЖКХ, интернет и ТВ уже проведён. Ничего делать не нужно. Заходи и живи. Даже гардины уже есть. Чистая продажа, я собственник. Покажу в любое удобное время. Можно в ипотеку в т.ч. и сельскую.	86	5 500 000	63 953
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvarтира_855m_49et._2153113972	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Уважаемые покупатели! На срочной продаже имеется шикарная трехкомнатная квартира на четвертом этаже девятиэтажного кирпичного дома ул. Михаила Врубеля дом 2. Квартира светлая, чистая, с балконом и лоджией, которые застеклены и облагоустроены. Санузел отдельный выполнен современной плиткой и с новой сантехникой. Шикарная кухня 18,5 кв. метров с красивым кухонным гарнитуром. Комнаты все отдельные, две из них с выходом на балкон и лоджию. Отличный и качественный ремонт. Остается новым жильцам кухонный гарнитур без обеденной зоны. Шкафы купе в коридоре и в спальне. На площадке между этажами имеется своя приличная кладовая с окном и с надежной металлической дверью. Вы можете хранить в ней все: велосипеды, санки, соленья и овощи вместо погреба. Есть закрепленное за квартирой место на парковке. Дом находится в микрорайоне с хорошо развитой инфраструктурой, где все рядом: остановка общественного транспорта, школа, детский сад, магазины и многое другое. После осмотра возможен разумный торг. Без обременений и долгов. Один собственник. Чистая продажа! На просмотр звоните заранее чтобы согласовать день и время просмотра. В квартире никто не проживает. Доп. описание: санузел отдельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь Номер в базе: 6044433.	85,5	5 600 000	65 497

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_38m_49et._2672742824	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Внимание цена снижена пока не продали встречный вариант . Агентство недвижимости РИЭЛТКОНСАЛТ предлагает Вашему вниманию просторную 1-комнатную квартиру в новом кирпичном доме в РОСТОВКЕ на ул. Врубеля д.2 . Экологически-Чистое место для комфортной и спокойной жизни. Теплая, светлая, сухая квартира , просторная кухня 12.3 метра. Вместительная гардеробная . Большая лоджия во всю ширину квартиру приятно удивит новых собственников. Санузел совмещенный, облицован кафелем- ремонт делали год назад , все свежее, заезжай и живи. Отопление газовое автономное . Хорошие добрые соседи. Находится в центре- рядом д/сад, школа, ДК, магазины , почта, озёра, остановки, новая дорога от трассы , хорошее транспортное сообщение с Омском - 20 мин, и Вы в центре города!!! Помощь в оформлении ипотеки с положительным результатом 95%. Юридическое сопровождение сделки, гарантия безопасности. Спешите купить, отличный вариант по разумной цене!	38	2 350 000	61 842
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_38m_99et._2541837220	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаётся однокомнатная квартира, очень светлая и тёплая, квартира в черновой отделки. Проложена проводка, поставлена перегородка (между комнатой и кухней), залита стяжка пола, установлены счетчики воды! Большая лоджия. Тихие соседи. Лифт ходит до 9-го этажа. Агенство просьба не беспокоить!!	38	1 800 000	47 368
https://omsk.cian.ru/sale/flat/279587207/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаю 2-х комн.квартиру в п.Ростовка.Косметический ремонт, окна и балкон ПВХ , счетчики на газ и воду.Квартира теплая, на солнечной стороне.	52	3 800 000	73 077
https://omsk.cian.ru/sale/flat/278772893/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Светлая, уютная, тёплая квартира в ЖК Врубелево. В собственности 6 лет, жили только мы. Ремонт частично от застройщика, частично сами делали. На полу линолеум, на стенах обои, на потолке плитка. В ванной стеновые панели. На кухне в рабочей зоне фартук. Просторный балкон, не застеклён. С балкона всегда чудесный вид. Можно наблюдать закаты. Окна выходят на южную сторону, во двор, ваши дети всегда будут у вас на виду. Во дворе игровая площадка, в следующем году планируется её обновление. Возле дома заканчивают обустройство просторной парковки, на которой хватит места всем. В посёлке Ростовка имеется поликлиника, детский сад, две школы, библиотека, ДК, стадион, спортивная школа и школа искусств. Всё для комфортной жизни и развлечений! Также много различных магазинов, как сетевых, так и индивидуальных. До Ростовки от дома проложена аккуратная тропинка через тополиную аллею и сквер, где здорово гулять в любое время года. Неспешным прогулочным шагом до Ростовки идти 15 минут. Возле дома в небольшом ТЦ расположены супермаркет Магнит, аптека Фармокопейка, банкомат Сбербанка. Рядом автомойка. В посёлке имеется своя доставка суши, пиццы, также действует местное такси. Жильцы дома создали чат, где своевременно обсуждают все проблемы. Старший по дому активно занимается благоустройством и улучшением условий жизни во Врубелево. До центра на авто ехать 20 минут. Транспорт ходит регулярно с 6 утра до 10 вечера. Ваша квартира ждёт вас! По показам пишите в WhatsApp на один из указанных номеров. Риэлторам просьба не беспокоить.	54,1	3 600 000	66 543
https://omsk.cian.ru/sale/flat/278464362/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Квартира - готова к проживанию, не требующая дополнительных вложений. Качественная дверь в квартиру. В квартире лоджия ПВХ из качественного профиля Brugmann, установлены счётчики учёта воды и газа. Вся электропроводка заменена на медную, установлен электроводоподогреватель на 80 литров. Чистая продажа. Торг. Обмен на Подгорная 19.	51,8	3 550 000	68 533

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://omsk.cian.ru/sale/flat/279204122/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Светлая, теплая и уютная квартира. Большая лоджия в зале и балкон из спальни. Стены утеплены. Ремонт в зале и спальне. Ванная и санузел требуют ремонта. Тамбур на 2 квартиры. Прекрасный вид из окон. Солнечная южная сторона. Тихо и спокойно, т. К. Никто над головой не шумит. Спокойные соседи. Возможен обмен на 1 комнатную квартиру + доплата. Подходит под все виды ипотеки. Поможем в оформлении ипотеки.	47,9	3 250 000	67 850
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/53985188	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Сертифицированное АН премиум предлагает квартиру с изолированными комнатами в экологически чистом районе. Шикарная планировка, окна выходят на две стороны, большая кухня-столовая 19,1м, что порадует любую хозяйку, кухонный гарнитур остается новым собственникам, просторные комнаты (13,6+13,4+15,4), есть кладовая комната, сан/узел совмещен. Лоджия застеклена. Отличная уюк, которая следит за порядком в доме и прилегающей территорией. Дом находится в экологически чистой зоне, но в 15 мин езды от центра города. Развитая инфраструктура, не далеко остановка общественного транспорта, 2 школы и дет/сад в шаговой доступности. Звоните, покажем в удобное для вас время. Помощь в оформлении ипотеки, юридическое сопровождение.	81,4	5 250 000	64 496
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/47932019	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продажа 4х комнатной квартиры в поселке Ростовка. Квартира тёплая, уютная, чистая. Окна ПВХ, балкон застеклен. Счётчики воды. Электроплита. В шаговой доступности магазины Магнит и Пятёрочка. Также недалеко детский сад, школа, ДК. Мебель вывозится.	77	4 600 000	59 740
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/55105971	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Компания «Миард» предлагает уютную 3-комнатную квартиру в новом кирпичном доме. Срочно! Цена значительно снижена! Находится в экологически чистом районе - на расстоянии 5 км от г. Омска. Удачное расположение - большой современный дом со всеми удобствами, который находится за городом, без шума и пыли. Жильцы очень дружные, всегда скидываются и устраивают во дворе детские праздники. Действия УК контролирует инициативная группа собственников, поэтому всегда порядок. Есть две хорошие аллеи, одна идёт от дома в Ростовку, а вторая до магазинов. Через дорогу - Сбербанк. Две школы, садик и поликлиника в шаговой доступности. В квартире сделан качественный ремонт: межкомнатные двери, все окна ПВХ, покрытие пола - ламинат, две большие застекленные лоджии. Просторная кухня приятно удивит будущую хозяйку, высота потолков 2,7, оборудована встроенным гарнитуром, установлены счетчики учета воды. Комнаты изолированы, что удобно для семьи с ребенком. Очень комфортная планировка, окна выходят на две стороны. Домофон есть. Большая парковка. Чистый подъезд. Лифт работает. Новая детская площадка. Звоните! Ждем вас на просмотр!	82,7	4 900 000	59 250
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/50198036	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Центр недвижимости и ипотеки "ТандемТ" предлагает на продажу отличную квартиру свободной планировки, в экологически чистом пригороде, вдали от городского шума. Дом полностью кирпичный, очень теплый. Окна выходят на восток и запад. Двор благоустроен, детская площадка, парковочные места есть всегда. Свободная планировка позволит Вам реализовать свои дизайнерские идеи. Первый этаж позволит установить "мокрые" зоны по Вашему выбору. До центра города 15 минут на машине, каждые 15-20 минут ходит автобус. В поселке развита инфраструктура: две школы, детский сад, школа искусств, дворец культуры, стадион, поликлиника, пункт полиции, кафе, супермаркеты - "Победа", "Магнит", "Пятерочка".	125	4 500 000	36 000

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/37421985	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>Предлагаем к продаже, комфортабельную с отдельным входом квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. Квартира с отдельным входом и верандой. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения, уютный диван, позволят разместиться большой компании для отличной вечеринки. Отделка лоджии, с её подсветкой и площадью, даст возможность расположить здесь дополнительную зону отдыха, а основательный ремонт позволит избежать лишних вложений ещё долгое время. Три просторные спальни изолирована, одна имеет свою гардеробную.</p> <p>В квартире имеется две ванне комнаты, отделаны керамогранитной плиткой, качественно оборудована всеми необходимыми коммуникациями и оснащена стильной сантехнической мебелью.</p> <p>Кухня создана для удобства заботливой хозяйки, гарнитур наполнен необходимой техникой, угловая столешница, даёт максимальное пространство для готовки.</p> <p>Кроме основных помещений, в квартире есть компактная прихожая с большим шкафом купе.</p> <p>Для вашего автомобиля здесь будет отдельное парковочное место. Звоните, чтобы назначить просмотр этой квартиры и увидеть все её преимущества своими глазами! Мы гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Вы можете купить этот объект через ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов.</p> <p>Ремонт в квартире произведен по индивидуальному проекту с использованием качественных отделочных материалов.</p> <p>При продаже остается кухонный гарнитур, два шкафа купе. Квартира заезжай и живи!</p>	125	6 500 000	52 000

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 36 000 рублей за кв.м. до 76 923 рублей за кв.м., среднее значение 60 363 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.

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

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

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

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».

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,90	0,87
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,81	0,92	0,88	0,90	0,88	0,85
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022>

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

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территории.

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 покупатель оплачивает более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Таблица 9. Матрица 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

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

Местоположение

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

Таблица 21

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

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

Расположение в жилом комплексе

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки	1,08	1,07	1,09

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

Близость к остановкам общественного транспорта

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

Таблица 33

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

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

Общая площадь

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

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

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹⁵				
Площадь, кв. м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

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

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

Этаж расположения

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

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

Таблица 65

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

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

Материал стен дома

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

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

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

Таблица 54

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

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

Количество комнат

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

- общая площадь
- класс жилья

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

Таблица 66

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

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

Тип парковки

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

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

Таблица 45

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

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

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.

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

- год постройки жилого дома
- дата последней реконструкции
- качество строительных материалов
- состояние конструктивных элементов
- среда эксплуатации

Таблица 83

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 190

Состояние отделки

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

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

Таблица 91

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

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

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	1,04	1,03

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2934-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otstutstvie-korrekcirovki-na-01-10-2022-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.

5.5. 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 – готовые объекты.
- ❖ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 36 000 рублей за кв.м. до 76 923 рублей за кв.м., среднее значение 60 363 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 6. 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 зонаобразовании, 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.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1. Основные этапы процесса оценки

7.1.1. 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.

7.2. 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 капитализации 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.

7.3 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 8. 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:

В соответствии с ФСО № 1: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

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

Выбор единиц сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор объектов-аналогов

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

Также к оценке представлены 8 квартир, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на среднем этаже, с последующей корректировкой на этаж, количество комнат и площадь.

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

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

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

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	https://onrealty.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/37421985	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_841m_79et_2576052379	https://onrealty.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/55105971	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_38m_49et_2672742824
Цена предложения, руб.	6 500 000	4 600 000	4 900 000	2 350 000
Цена предложения, руб./кв.м.	52 000	54 697	59 250	61 842
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	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	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
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. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	125,0	84,1	82,7	38,0
Количество комнат	4 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	1 комната
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	7/9 этаж	6/9 этаж	4/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Да	Да	Да	Нет
Состояние отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный

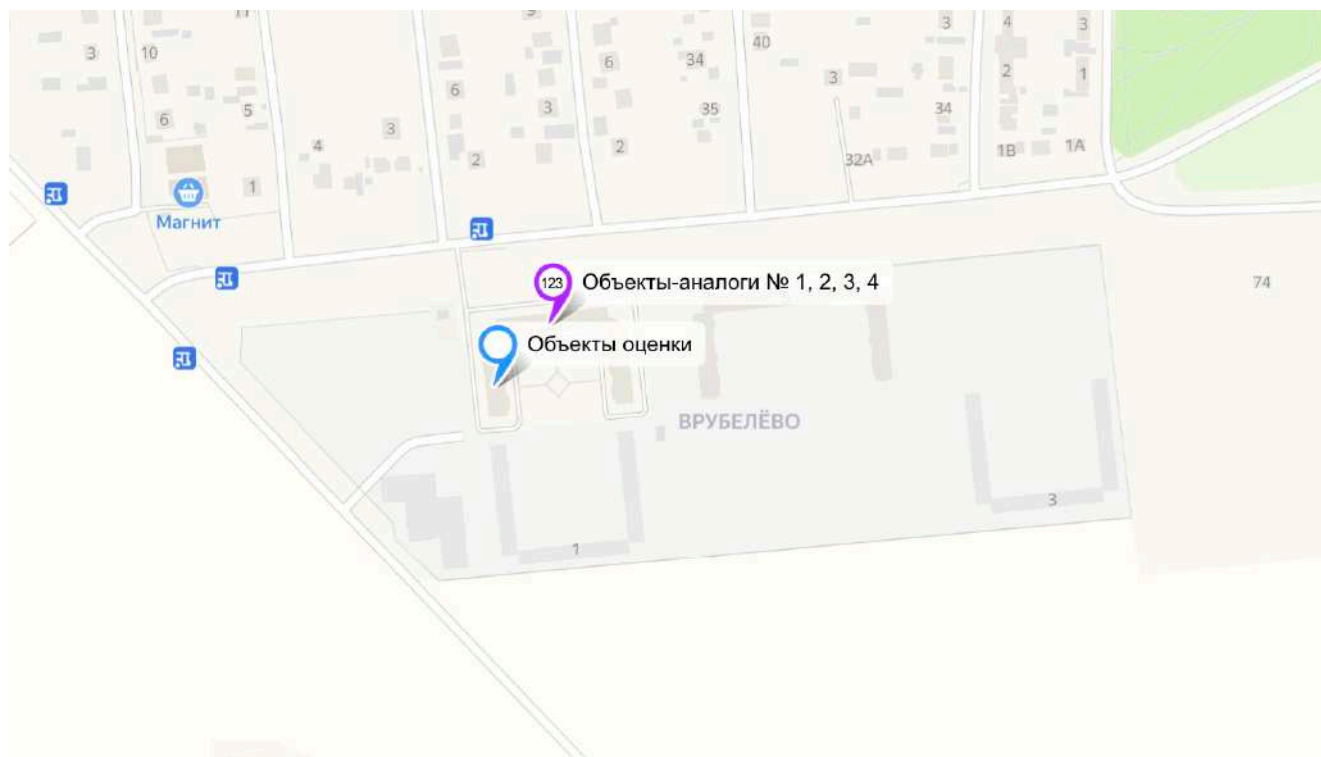


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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

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

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

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

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

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	56 947
Максимальное значение руб./кв.м.	61 842
Минимальное значение руб./кв.м.	52 000
Размах вариации руб./кв.м.	9 842
Медиана руб./кв.м.	56 974
Стандартное отклонение руб./кв.м.	4 427
Коэффициент вариации, %	7,8%

Показатели, используемые в таблице⁹:

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

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

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

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

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

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

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 7,8%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование корректировок

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

Обоснование последовательности внесения корректировок

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

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

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

Скидки к ценам предложений

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

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022> в размере -9,0% (для группы В).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По релисам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,90	0,87
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,81	0,92	0,88	0,90	0,88	0,85
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

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

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

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

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

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 готовом доме с правом требования, в аналози 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 -5,0%.

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	0,625	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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тип объекта и функциональное назначение

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

Местоположение

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

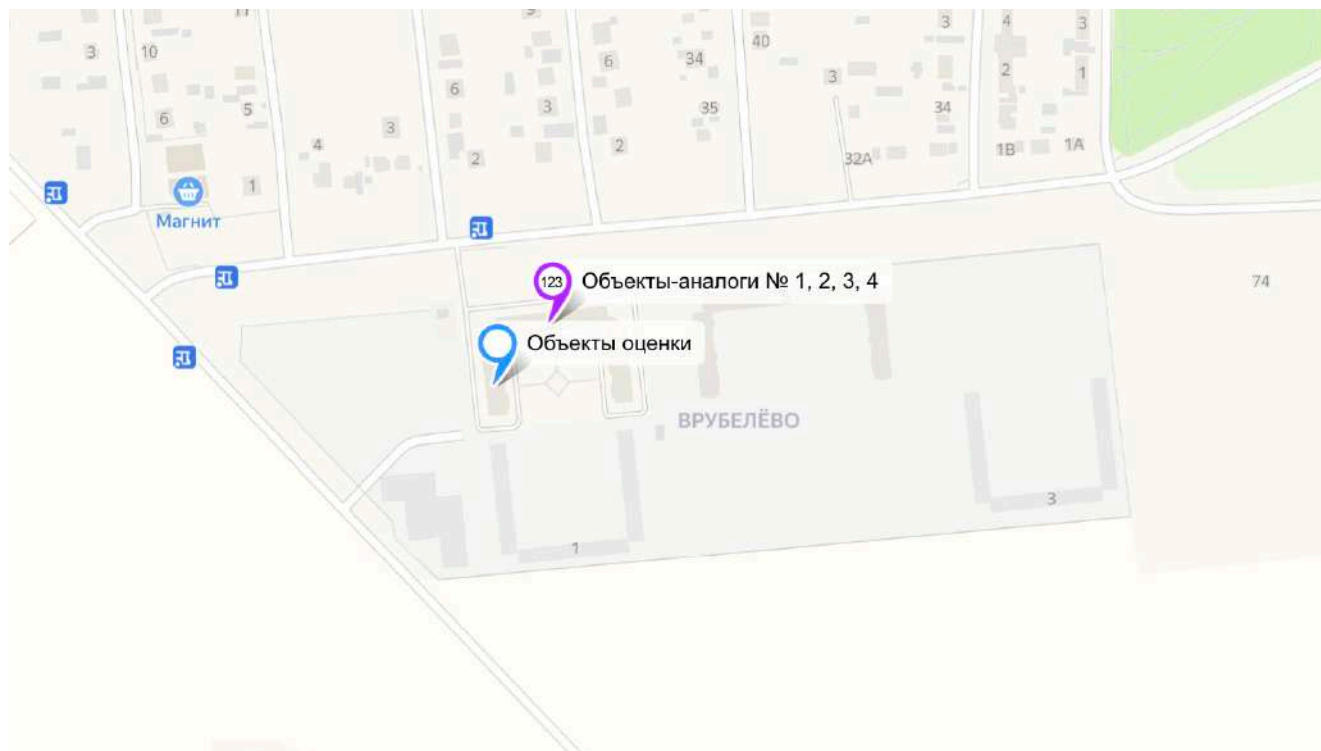


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Расположение в жилом комплексе

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

Близость к остановкам общественного транспорта

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

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

Общая площадь

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

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

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹⁵				
Площадь, кв.м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

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

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

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	54,02	125,0	84,1	82,7	38,0
Корректировка, %		0%	0%	0%	-5%

Количество комнат

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

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

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 164.

Таблица 66

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

Таблица 18. Расчет корректировки на количество комнат

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2 комнаты	4 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	1 комната
Корректировка на количество комнат		8%	6%	6%	-5%

Этаж расположения

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

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

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

Таблица 65

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

Таблица 19. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	4/9 этаж	1/9 этаж	7/9 этаж	6/9 этаж	4/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		8%	0%	0%	0%

Материал стен дома

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

Физическое состояние дома

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

Наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2928-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2022>, учитывая, что техника и мебель находится в отличном состоянии.

№	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	1,04	1,03

Таблица 20. Расчет корректировки на наличие мебели техники

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		-3,85% (=(1,0/1,04-1)* 100%)	-3,85% (=(1,0/1,04-1)* 100%)	-3,85% (=(1,0/1,04-1)* 100%)	0%

Тип отделки

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

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

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

Таблица 91

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

Таблица 21. Расчет корректировки на тип отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-14 971	-14 971	-14 971	-14 971

Скидка на обесценивание квартиры при нетипичных условиях продажи

Согласно данным сайтов https://www.domofond.ru/statya/pokupka_kvartiry_na_auksione_vyгода_ili_problema/5746, <https://torgi-blog.com/kak-kupit-kvartiru-na-torgah-po-bankrotstvu-v-2-3-raza-deshevle-polnoj-stoimosti/>, <https://www.novostroy.ru/articles/interview/kak-kupit-kvartiru-so-skidkoy-do-20-osvaivam-torgi-po-bankrotstvu/>, квартиры, реализуемые на торгах в рамках банкротства или «проблемные» квартиры, стоят порядка 50-60% от рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости квартир, не обремененных и «чистых». В связи с этим, Оценщиком было решение применить скидку в размере среднего значения - 55% от рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости квартиры.

Данная поправка вводится ввиду того, что квартиры, представленные к продаже, являются «проблемными» и по ним ведутся судебные тяжбы по поводу незаконного заселения в них. Поэтому данная корректировка вносится в конце как уменьшение стоимости проблемного объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

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

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/37421985	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_841m_79et._2576052379	https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/55105971	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_38m_49et._2672742824
Цена предложения, руб.		6 500 000	4 600 000	4 900 000	2 350 000
Цена предложения, руб./кв.м.		52 000	54 697	59 250	61 842
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		47 320	49 774	53 918	56 276
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Дата публикации	05.12.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	53 462
Общая площадь, кв.м.	54,02	125,0	84,1	82,7	38,0
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		44 954	47 285	51 222	50 789
Количество комнат	2 комнаты	4 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	1 комната
Корректировка на количество комнат		8%	6%	6%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		48 550	50 122	54 295	48 250
Этаж расположения / этажность	4/9 этаж	1/9 этаж	7/9 этаж	6/9 этаж	4/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		8%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		52 434	50 122	54 295	48 250
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		52 434	50 122	54 295	48 250
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		52 434	50 122	54 295	48 250
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		52 434	50 122	54 295	48 250
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		-3,85%	-3,85%	-3,85%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		50 415	48 192	52 205	48 250
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-14 971	-14 971	-14 971	-14 971
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 444	33 221	37 234	33 279
Итоговая корректировка		-1,85%	-11,85%	-11,85%	-24,00%
Коэффициент вариации	5,5%				
Весовые коэффициенты		0,27453	0,24999	0,24999	0,22549
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	34 847				
Скидка на обесценивание квартиры при нетипичных условиях продажи	55,00%				
Рыночная стоимость, руб.	15 681				

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 8 квартир разной площади, этажности, а также с разным количеством жилых комнат, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на среднем этаже, с последующей корректировкой на этаж, площадь и количество жилых комнат.

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

Таблица 66

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

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

Таблица 65

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

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

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹⁵				
Площадь, кв. м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

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

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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м ²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	79	3	1	5%	9	-2%	39,77	5%	16 935	673 505
2	95	4	2	0%	4	0%	54,02	0%	15 681	847 088
3	99	4	2	0%	5	0%	54,02	0%	15 681	847 088
4	107	4	2	0%	7	0%	54,02	0%	15 681	847 088
5	207	7	2	0%	6	0%	54,1	0%	15 681	848 342
6	219	7	2	0%	9	-2%	54,1	0%	15 367	831 355
7	253	8	1	5%	9	-2%	39,77	5%	16 935	673 505
8	306	10	1	5%	9	-2%	39,77	5%	16 935	673 505
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 241 476

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 однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 05 декабря 2022 г., не округленно:

6 241 476

(Шесть миллионов двести сорок одна тысяча четыреста семьдесят шесть) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ

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

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

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

Таблица 24. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно, руб.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.		
1	79	3	9	1	39,77	764 976	Не применялся		673 505	
2	95	4	4	2	54,02	980 247	Не применялся		847 088	
3	99	4	5	2	54,02	980 247	Не применялся		847 088	
4	107	4	7	2	54,02	980 247	Не применялся		847 088	
5	207	7	6	2	54,1	981 699	Не применялся		848 342	
6	219	7	9	2	54,1	922 784	Не применялся		831 355	
7	253	8	9	1	39,77	764 976	Не применялся		673 505	
8	306	10	9	1	39,77	764 976	Не применялся		673 505	
-	Итого					389,57	-	-		6 241 476

РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

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 однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездем девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 05 декабря 2022 г., не округленно:

6 241 476

(Шесть миллионов двести сорок одна тысяча четыреста семьдесят шесть) 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.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	79	3	9	1	39,77	673 505	
2	95	4	4	2	54,02	847 088	
3	99	4	5	2	54,02	847 088	
4	107	4	7	2	54,02	847 088	
5	207	7	6	2	54,1	848 342	
6	219	7	9	2	54,1	831 355	
7	253	8	9	1	39,77	673 505	
8	306	10	9	1	39,77	673 505	
-	Итого					389,57	6 241 476

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

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



 / Шеин В. В.

РАЗДЕЛ 11. 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 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385

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».

Используемые в настоящем Отчете стандарты Ассоциации «МСО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Стандарты и правила Ассоциации «МСО», Правила деловой и профессиональной этики оценщиков (кодекс этики) применяются ввиду того, что оценщик является действительным членом Ассоциации «МСО».

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.
12. Правила деловой и профессиональной этики оценщиков (кодекс этики), утвержденные Правлением НП «МСО», Протокол № 04 от 11.02.2016 г.
13. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
14. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
15. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
16. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
17. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
18. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
19. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год
20. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год

Источники информации

21. <http://www.cbr.ru>
22. <http://www.sroroo.ru>
23. <http://portal.rosreestr.ru>
24. <http://economy.gov.ru>
25. <http://pkk5.rosreestr.ru>
26. <https://yandex.ru/maps>
27. и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР № 2/79

участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»,
расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район,
с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск

« 06 » июня 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (Сокращенно: **ООО «СТК»**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Галаганова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (Сокращенно: **ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»**), именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ и Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десяти подъездный кирпичный жилой дом № 2 (строительный), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословка, Омского района, Омской области (далее – «**Многokвартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в рамках настоящего Договора является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (квартира № 79) общей (проектной) площадью 39,77 кв. м. (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №3 на девятом этаже Многоквартирного дома согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1).

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213, и принадлежащим Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 24.08.2007 г., выданным Управлением ФРС по Омской области.

1.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (в соответствии с Проектной декларацией): II квартал 2011 года.

1.5. Застройщик гарантирует, что располагает всеми необходимыми документами (проектная документация, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектная декларация), предоставляющими ему право осуществлять строительство Многоквартирного дома и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц – участников долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Оформить необходимую документацию на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта.

2.1.3. Обеспечить качество выполненных строительно-монтажных работ согласно СНиП.

2.1.4. Не позднее двухмесячного срока от даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии согласно проектной документации по Акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5. настоящего Договора.

2.1.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.1.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.1.7. В установленном законодательством РФ порядке вносить изменения в проектную декларацию с обязательным опубликованием указанных изменений в СМИ, разместивших проектную декларацию.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие количественные и качественные характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить обусловленную цену в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. В установленный срок (п.2.5.2 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность и содержание.

2.3.3. Не производить до регистрации права собственности на Объект долевого строительства работы:

- связанные с отступлением от строительного проекта (перепланировка, возведение внутри квартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.);

- затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию здания).

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполненных работ.

2.4.2. Уступить свои права требования по Договору только после государственной регистрации Договора, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что стоимость Объекта долевого строительства полностью оплачена Участником долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Приобретатель таких прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении соответствующего Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования на часть Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в пользу третьих лиц в рамках настоящего Договора не допускается.

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

2.5.1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

2.5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки и по адресу, указанному в Уведомлении. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства сроков подписания или необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в нем делается соответствующая отметка, и в этом случае обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом.

2.5.3. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт выявления недостатков с отражением перечня недостатков и сроков их устранения Застройщиком. После устранения указанных недостатков Стороны завершают подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Устранение дефектов/недостатков, согласованных Сторонами в Акте выявления недостатков, является основанием для подписания окончательного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика и установленные Сторонами после составления Акта выявления недостатков, устраняются в течение гарантийного срока, указанного в п.7.2 настоящего Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в целях создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет 715 860 (семьсот пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и балконов) составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает причитающиеся денежные средства в сумме, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.5. Оплата банковских услуг, связанных с оплатой цены по Договору, уплата госпошлины за регистрацию Договора, а также расходы по оформлению прав собственности на Объект долевого строительства в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

5.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. Иные условия Договора

7.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав и притязаний на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, наличия иных договоров участия в долевом строительстве на данный Объект.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны допускают отклонение общей (проектной) площади Объекта долевого строительства от площади (с учетом балконов и лоджий), установленной по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, без перерасчета его стоимости при условии, что такое отклонение не превышает 3% от общей (проектной) площади. Превышение указанного отклонения в площади Объекта долевого строительства является основанием для пересчета размера долевого взноса Участника долевого строительства. В этом случае Участнику долевого строительства либо возвращаются денежные средства, либо он производит их доплату исходя из стоимости одного метра квадратного общей площади жилого помещения (с учетом балконов и лоджий), ука-

занной в п.3.3. настоящего Договора.

7.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

7.5. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

7.6. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров с обязательным направлением другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.7. В случае не достижения сторонами соглашения споры разрешаются в судебном порядке.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Сибирская технологическая компания»,
644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737)
ИНН 5507088234; КПП 550401001;
р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ
«ИнвестСбербанк» (ОАО) г. Омск.
БИК 045209777; к/с 30101810000000000777



А.А. Галаганов

А.А. Галаганов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4
тел./факс: (495) 739-65-23
Р/с № 40701810400000200029
в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва,
К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569



В.А. Сухоставцев

В.А. Сухоставцев



Директор
Иванов



The image shows two overlapping blue circular official stamps. The left stamp contains the text: "Управляющая компания 'Новые Технологии'". The right stamp contains the text: "СЗК" and "Организация". Below the stamps is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Иванов".

ДОГОВОР № 2/95
участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»,
расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район,
с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск

«03» июня 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (Сокращенно: **ООО «СТК»**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Галаганова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (Сокращенно: **ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»**), именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ и Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десяти подъездный кирпичный жилой дом № 2 (строительный), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословка, Омского района, Омской области (далее – «**Многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в рамках настоящего Договора является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (**квартира №95**) общей (проектной) площадью 54,02 кв. м. (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на четвертом этаже Многоквартирного дома согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1).

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213, и принадлежащим Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 24.08.2007 г., выданным Управлением ФРС по Омской области.

1.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (в соответствии с Проектной декларацией): II квартал 2011 года.

1.5. Застройщик гарантирует, что располагает всеми необходимыми документами (проектная документация, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектная декларация), предоставляющими ему право осуществлять строительство Многоквартирного дома и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц – участников долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Оформить необходимую документацию на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта.

2.1.3. Обеспечить качество выполненных строительно-монтажных работ согласно СНиП.

2.1.4. Не позднее двухмесячного срока от даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии согласно проектной документации по Акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5. настоящего Договора.

2.1.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.1.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.1.7. В установленном законодательством РФ порядке вносить изменения в проектную декларацию с обязательным опубликованием указанных изменений в СМИ, разместивших проектную декларацию.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие количественные и качественные характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить обусловленную цену в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. В установленный срок (п.2.5.2 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность и содержание.

2.3.3. Не производить до регистрации права собственности на Объект долевого строительства работы:

- связанные с отступлением от строительного проекта (перепланировка, возведение внутри квартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.);

- затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию здания).

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполненных работ.

2.4.2. Уступить свои права требования по Договору только после государственной регистрации Договора, до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что стоимость Объекта долевого строительства полностью оплачена Участником долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Приобретатель таких прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении соответствующего Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования на часть Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в пользу третьих лиц в рамках настоящего Договора не допускается.

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

2.5.1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

2.5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки и по адресу, указанному в Уведомлении. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства сроков подписания или необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в нем делается соответствующая отметка, и в этом случае обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом.

2.5.3. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт выявления недостатков с отражением перечня недостатков и сроков их устранения Застройщиком. После устранения указанных недостатков Стороны завершают подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Устранение дефектов/недостатков, согласованных Сторонами в Акте выявления недостатков, является основанием для подписания окончательного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика и установленные Сторонами после составления Акта выявления недостатков, устраняются в течение гарантийного срока, указанного в п.7.2 настоящего Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в целях создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет 972 360 (девятьсот семьдесят две тысячи триста шестьдесят) рублей.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и балконов) составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает причитающиеся денежные средства в сумме, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.5. Оплата банковских услуг, связанных с оплатой цены по Договору, уплата госпошлины за регистрацию Договора, а также расходы по оформлению прав собственности на Объект долевого строительства в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

5.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. Иные условия Договора

7.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав и притязаний на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, наличия иных договоров участия в долевом строительстве на данный Объект.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны допускают отклонение общей (проектной) площади Объекта долевого строительства от площади (с учетом балконов и лоджий), установленной по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, без перерасчета его стоимости при условии, что такое отклонение не превышает 3% от общей (проектной) площади. Превышение указанного отклонения в площади Объекта долевого строительства является основанием для пересчета размера долевого взноса Участника долевого строительства. В этом случае Участнику долевого строительства либо возвращаются денежные средства, либо он производит их доплату исходя из стоимости одного метра квадратного общей площади жилого помещения (с учетом балконов и лоджий), ука-

занной в п.3.3. настоящего Договора.

7.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

7.5. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

7.6. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров с обязательным направлением другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.7. В случае не достижения сторонами соглашения споры разрешаются в судебном порядке.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Сибирская технологическая компания»,
644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737)
ИНН 5507088234; КПП 550401001;
р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ
«Инвестсбербанк» (ОАО) г. Омск.
БИК 045209777; к/с 30101810000000000777

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4
тел./факс: (495) 739-65-23
Р/с № 40701810400000200029
в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва,
К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569



А.А.Галаганов



В.А. Сухоставцев



Согласие ОАО «Специализированный
депозитарий «ИНФИНИТУМ»

НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ
ОТ 03. 06. 2008
В 18 Ч. 00М.



Протокол на 4 (четыре)

ДОГОВОР № 2/99
участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»,
расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район,
с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск

«20» июня 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (Сокращенно: **ООО «СТК»**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Галаганова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (Сокращенно: **ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»**), именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ и Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десяти подъездный кирпичный жилой дом № 2 (строительный), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословка, Омского района, Омской области (далее – «**Многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в рамках настоящего Договора является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (**квартира №99**) общей (проектной) площадью 54,02 кв. м. (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на пятом этаже Многоквартирного дома согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1).

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213, и принадлежащим Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 24.08.2007 г., выданным Управлением ФРС по Омской области.

1.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (в соответствии с Проектной декларацией): II квартал 2011 года.

1.5. Застройщик гарантирует, что располагает всеми необходимыми документами (проектная документация, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектная декларация), предоставляющими ему право осуществлять строительство Многоквартирного дома и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц – участников долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Оформить необходимую документацию на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта.

2.1.3. Обеспечить качество выполненных строительно-монтажных работ согласно СНиП.

2.1.4. Не позднее двухмесячного срока от даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии согласно проектной документации по Акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5. настоящего Договора.

2.1.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.1.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.1.7. В установленном законодательством РФ порядке вносить изменения в проектную декларацию с обязательным опубликованием указанных изменений в СМИ, разместивших проектную декларацию.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие количественные и качественные характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить обусловленную цену в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. В установленный срок (п.2.5.2 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность и содержание.

2.3.3. Не производить до регистрации права собственности на Объект долевого строительства работы:

- связанные с отступлением от строительного проекта (перепланировка, возведение внутри квартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.);
- затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию здания).

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполненных работ.

2.4.2. Уступить свои права требования по Договору только после государственной регистрации Договора, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что стоимость Объекта долевого строительства полностью оплачена Участником долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Приобретатель таких прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении соответствующего Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования на часть Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в пользу третьих лиц в рамках настоящего Договора не допускается.

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

2.5.1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

2.5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки и по адресу, указанному в Уведомлении. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства сроков подписания или необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в нем делается соответствующая отметка, и в этом случае обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом.

2.5.3. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт выявления недостатков с отражением перечня недостатков и сроков их устранения Застройщиком. После устранения указанных недостатков Стороны завершают подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Устранение дефектов/недостатков, согласованных Сторонами в Акте выявления недостатков, является основанием для подписания окончательного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика и установленные Сторонами после составления Акта выявления недостатков, устраняются в течение гарантийного срока, указанного в п.7.2 настоящего Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в целях создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет 972 360 (девятьсот семьдесят две тысячи триста шестьдесят) рублей.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и балконов) составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает причитающиеся денежные средства в сумме, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.5. Оплата банковских услуг, связанных с оплатой цены по Договору, уплата госпошлины за регистрацию Договора, а также расходы по оформлению прав собственности на Объект долевого строительства в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

5.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. Иные условия Договора

7.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав и притязаний на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, наличия иных договоров участия в долевом строительстве на данный Объект.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны допускают отклонение общей (проектной) площади Объекта долевого строительства от площади (с учетом балконов и лоджий), установленной по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, без перерасчета его стоимости при условии, что такое отклонение не превышает 3% от общей (проектной) площади. Превышение указанного отклонения в площади Объекта долевого строительства является основанием для пересчета размера долевого взноса Участника долевого строительства. В этом случае Участнику долевого строительства либо возвращаются денежные средства, либо он производит их доплату исходя из стоимости одного метра квадратного общей площади жилого помещения (с учетом балконов и лоджий), ука-

занной в п.3.3. настоящего Договора.

7.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

7.5. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

7.6. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров с обязательным направлением другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.7. В случае не достижения сторонами соглашения споры разрешаются в судебном порядке.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Сибирская технологическая компания»,
644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737)
ИНН 5507088234; КПП 550401001;
р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ
«ИнвестСбербанк» (ОАО) г. Омск.
БИК 045209777; к/с 3010181000000000777

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4
тел./факс: (495) 739-65-23
Р/с № 40701810400000200029
в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва,
К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569



подписанном у "ОЗ" верить

А.А.Галаганов



В.А. Сухоставнев

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «БНФИНТЕМ» НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ОТ 08.09.2008 В 18 Ч. 00М.





Иванов И.И. (подпись)

ДОГОВОР № 2/107
участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»,
расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район,
с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск

«03» июня 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (Сокращенно: **ООО «СТК»**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Галаганова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (Сокращенно: **ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»**), именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ и Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десяти подъездный кирпичный жилой дом № 2 (**строительный**), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословка, Омского района, Омской области (далее – «**Многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в рамках настоящего Договора является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (**квартира №107**) общей (проектной) площадью 54,02 кв. м. (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на седьмом этаже Многоквартирного дома согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1).

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213, и принадлежащим Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 24.08.2007 г., выданным Управлением ФРС по Омской области.

1.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (в соответствии с Проектной декларацией): II квартал 2011 года.

1.5. Застройщик гарантирует, что располагает всеми необходимыми документами (проектная документация, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектная декларация), предоставляющими ему право осуществлять строительство Многоквартирного дома и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц – участников долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Оформить необходимую документацию на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта.

2.1.3. Обеспечить качество выполненных строительно-монтажных работ согласно СНиП.

2.1.4. Не позднее двухмесячного срока от даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии согласно проектной документации по Акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5. настоящего Договора.

2.1.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.1.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.1.7. В установленном законодательством РФ порядке вносить изменения в проектную декларацию с обязательным опубликованием указанных изменений в СМИ, разместивших проектную декларацию.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие количественные и качественные характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить обусловленную цену в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. В установленном сроке (п.2.5.2 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность и содержание.

2.3.3. Не производить до регистрации права собственности на Объект долевого строительства работы:

- связанные с отступлением от строительного проекта (перепланировка, возведение внутри квартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.);

- затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию здания).

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполненных работ.

2.4.2. Уступить свои права требования по Договору только после государственной регистрации Договора, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что стоимость Объекта долевого строительства полностью оплачена Участником долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Приобретатель таких прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении соответствующего Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования на часть Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в пользу третьих лиц в рамках настоящего Договора не допускается.

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

2.5.1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

2.5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки и по адресу, указанному в Уведомлении. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства сроков подписания или необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в нем делается соответствующая отметка, и в этом случае обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом.

2.5.3. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт выявления недостатков с отражением перечня недостатков и сроков их устранения Застройщиком. После устранения указанных недостатков Стороны завершают подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Устранение дефектов/недостатков, согласованных Сторонами в Акте выявления недостатков, является основанием для подписания окончательного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика и установленные Сторонами после составления Акта выявления недостатков, устраняются в течение гарантийного срока, указанного в п.7.2 настоящего Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в целях создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет 972 360 (девятьсот семьдесят две тысячи триста шестьдесят) рублей.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и балконов) составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает причитающиеся денежные средства в сумме, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.5. Оплата банковских услуг, связанных с оплатой цены по Договору, уплата госпошлины за регистрацию Договора, а также расходы по оформлению прав собственности на Объект долевого строительства в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

5.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. Иные условия Договора

7.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав и притязаний на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, наличия иных договоров участия в долевом строительстве на данный Объект.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны допускают отклонение общей (проектной) площади Объекта долевого строительства от площади (с учетом балконов и лоджий), установленной по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, без перерасчета его стоимости при условии, что такое отклонение не превышает 3% от общей (проектной) площади. Превышение указанного отклонения в площади Объекта долевого строительства является основанием для пересчета размера долевого взноса Участника долевого строительства. В этом случае Участнику долевого строительства либо возвращаются денежные средства, либо он производит их доплату исходя из стоимости одного метра квадратного общей площади жилого помещения (с учетом балконов и лоджий), ука-

анной в п.3.3. настоящего Договора.

7.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

7.5. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

7.6. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров с обязательным направлением другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.7. В случае не достижения сторонами соглашения споры разрешаются в судебном порядке.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Сибирская технологическая компания»,
644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737)
ИНН 5507088234; КПП 550401001;
р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ
«Инвестсбербанк» (ОАО) г. Омск.
БИК 045209777; к/с 3010181000000000777

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4
тел./факс: (495) 739-65-23
Р/с № 40701810400000200029
в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва,
К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569



А.А.Галаганов



Б.А. Сухоставцев



НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ
ОТ 03. 06. 2008
В 18 Ч. 00М.

управление Федеральной
регистрационной службы по Омской области

Номер регистрационного документа № 55-23

Проведена государственная регистрация

Дата регистрации 19.06.2008

Номер регистрации 55-23-001/2008-001

Регистратор Мамочкина И.В.

Подпись Швец



И.И. Шашин

ДОГОВОР № 2/207
участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»,
расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район,
с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск

«21» мая 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (Сокращенно: **ООО «СТК»**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Галаганова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (Сокращенно: **ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»**), именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ и Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десяти подъездный кирпичный жилой дом № 2 (**строительный**), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословка, Омского района, Омской области (далее – «**Многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в рамках настоящего Договора является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (**квартира №207**) общей (проектной) площадью 54,10 кв. м. (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №7 на шестом этаже Многоквартирного дома согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1).

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213, и принадлежащим Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 24.08.2007 г., выданным Управлением ФРС по Омской области.

1.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (в соответствии с Проектной декларацией): II квартал 2011 года.

1.5. Застройщик гарантирует, что располагает всеми необходимыми документами (проектная документация, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектная декларация), предоставляющими ему право осуществлять строительство Многоквартирного дома и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц – участников долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Оформить необходимую документацию на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта.

2.1.3. Обеспечить качество выполненных строительного-монтажных работ согласно СНиП.

2.1.4. Не позднее двухмесячного срока от даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии согласно проектной документации по Акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5. настоящего Договора.

2.1.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.1.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.1.7. В установленном законодательством РФ порядке вносить изменения в проектную декларацию с обязательным опубликованием указанных изменений в СМИ, разместивших проектную декларацию.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие количественные и качественные характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить обусловленную цену в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. В установленный срок (п.2.5.2 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность и содержание.

2.3.3. Не производить до регистрации права собственности на Объект долевого строительства работы:

- связанные с отступлением от строительного проекта (перепланировка, возведение внутри квартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.);
- затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию здания).

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполненных работ.

2.4.2. Уступить свои права требования по Договору только после государственной регистрации Договора, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что стоимость Объекта долевого строительства полностью оплачена Участником долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Приобретатель таких прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении соответствующего Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования на часть Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в пользу третьих лиц в рамках настоящего Договора не допускается.

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

2.5.1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

2.5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки и по адресу, указанному в Уведомлении. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства сроков подписания или необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в нем делается соответствующая отметка, и в этом случае обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом.

2.5.3. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт выявления недостатков с отражением перечня недостатков и сроков их устранения Застройщиком. После устранения указанных недостатков Стороны завершают подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Устранение дефектов/недостатков, согласованных Сторонами в Акте выявления недостатков, является основанием для подписания окончательного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика и установленные Сторонами после составления Акта выявления недостатков, устраняются в течение гарантийного срока, указанного в п.7.2 настоящего Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в целях создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет 973 800 (девятьсот семьдесят три тысячи восемьсот) рублей.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и балконов) составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает причитающиеся денежные средства в сумме, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.5. Оплата банковских услуг, связанных с оплатой цены по Договору, уплата госпошлины за регистрацию Договора, а также расходы по оформлению прав собственности на Объект долевого строительства в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

5.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. Иные условия Договора

7.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав и притязаний на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, наличия иных договоров участия в долевом строительстве на данный Объект.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны допускают отклонение общей (проектной) площади Объекта долевого строительства от площади (с учетом балконов и лоджий), установленной по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, без перерасчета его стоимости при условии, что такое отклонение не превышает 3% от общей (проектной) площади. Превышение указанного отклонения в площади Объекта долевого строительства является основанием для пересчета размера долевого взноса Участника долевого строительства. В этом случае Участнику долевого строительства либо возвращаются денежные средства, либо он производит их доплату исходя из стоимости одного метра квадратного общей площади жилого помещения (с учетом балконов и лоджий), указанной в п.3.3. настоящего Договора.

7.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

7.5. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

7.6. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров с обязательным направлением другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.7. В случае не достижения сторонами соглашения споры разрешаются в судебном порядке.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Сибирская технологическая компания»,
644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737)
ИНН 5507088234; КПП 550401001;
р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ
«ИнвестСбербанк» (ОАО) г. Омск.
БИК 045209777; к/с 3010181000000000777



А.А.Галаганов

УЧАСТНИК

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4
тел./факс: (495) 739-65-23
Р/с № 40701810400000200029
в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва,
К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569



В.А. Сухоставцев



СОГЛАСИЕ ОАО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
ДЕПОЗИТАРИЙ «ИНФИНИТУМ»

ИЛИ РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ
ОТ 21. 05. 2008
В 17 Ч. 00М.



ДОГОВОР № 2/219

участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»,
расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район,
с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск

«21» мая 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (Сокращенно: **ООО «СТК»**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Галаганова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (Сокращенно: **ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»**), именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ и Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десяти подъездный кирпичный жилой дом № 2 (**строительный**), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословка, Омского района, Омской области (далее – «**Многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в рамках настоящего Договора является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (**квартира №219**) общей (проектной) площадью 54,10 кв. м. (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №7 на девятом этаже Многоквартирного дома согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1).

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213, и принадлежащим Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 24.08.2007 г., выданным Управлением ФРС по Омской области.

1.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (в соответствии с Проектной декларацией): II квартал 2011 года.

1.5. Застройщик гарантирует, что располагает всеми необходимыми документами (проектная документация, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектная декларация), предоставляющими ему право осуществлять строительство Многоквартирного дома и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц – участников долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Оформить необходимую документацию на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта.

2.1.3. Обеспечить качество выполненных строительно-монтажных работ согласно СНиП.

2.1.4. Не позднее двухмесячного срока от даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии согласно проектной документации по Акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5. настоящего Договора.

2.1.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.1.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.1.7. В установленном законодательством РФ порядке вносить изменения в проектную декларацию с обязательным опубликованием указанных изменений в СМИ, разместивших проектную декларацию.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие количественные и качественные характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить обусловленную цену в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. В установленный срок (п.2.5.2 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность и содержание.

2.3.3. Не производить до регистрации права собственности на Объект долевого строительства работы:

- связанные с отступлением от строительного проекта (перепланировка, возведение внутри квартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.);

- затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию здания).

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполненных работ.

2.4.2. Уступить свои права требования по Договору только после государственной регистрации Договора, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что стоимость Объекта долевого строительства полностью оплачена Участником долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Приобретатель таких прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении соответствующего Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования на часть Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в пользу третьих лиц в рамках настоящего Договора не допускается.

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

2.5.1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

2.5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки и по адресу, указанному в Уведомлении. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства сроков подписания или необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в нем делается соответствующая отметка, и в этом случае обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом.

2.5.3. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт выявления недостатков с отражением перечня недостатков и сроков их устранения Застройщиком. После устранения указанных недостатков Стороны завершают подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Устранение дефектов/недостатков, согласованных Сторонами в Акте выявления недостатков, является основанием для подписания окончательного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика и установленные Сторонами после составления Акта выявления недостатков, устраняются в течение гарантийного срока, указанного в п.7.2 настоящего Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в целях создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет 973 800 (девятьсот семьдесят три тысячи восемьсот) рублей.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и балконов) составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает причитающиеся денежные средства в сумме, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.5. Оплата банковских услуг, связанных с оплатой цены по Договору, уплата госпошлины за регистрацию Договора, а также расходы по оформлению прав собственности на Объект долевого строительства в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

5.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. Иные условия Договора

7.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав и притязаний на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, наличия иных договоров участия в долевом строительстве на данный Объект.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны допускают отклонение общей (проектной) площади Объекта долевого строительства от площади (с учетом балконов и лоджий), установленной по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, без перерасчета его стоимости при условии, что такое отклонение не превышает 3% от общей (проектной) площади. Превышение указанного отклонения в площади Объекта долевого строительства является основанием для пересчета размера долевого взноса Участника долевого строительства. В этом случае Участнику долевого строительства либо возвращаются денежные средства, либо он производит их доплату исходя из стоимости одного метра квадратного общей площади жилого помещения (с учетом балконов и лоджий), указанной в п.3.3. настоящего Договора.

7.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

7.5. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

7.6. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров с обязательным направлением другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.7. В случае не достижения сторонами соглашения споры разрешаются в судебном порядке.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Сибирская технологическая компания»,
644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737)
ИНН 5507088234; КПП 550401001;
р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ
«Инвестсбербанк» (ОАО) г. Омск.
БИК 045209777; к/с 30101810000000000777



А.А.Галаганов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4
тел./факс: (495) 739-65-23
Р/с № 40701810400000200029
в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва,
К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569

В.А. Сухоставцев



Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
Номер регистрационного округа №55-55-24
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 30.05.2008
Номер регистрации 55-55-24/01/2008-717
Регистратор
Подпись

СОГЛАСИЕ ОАО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ «ИНФИНИТУМ»

НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

21. 05. 2008

17 ч. 00м.

Протокол № 4-х
сост. 12.12.2022
Личев



ДОГОВОР № 2/253

участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»,
расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район,
с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск

«21» мая 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (Сокращенно: ООО «СТК»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Галаганова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ и Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десяти подъездный кирпичный жилой дом № 2 (строительный), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословка, Омского района, Омской области (далее – «**Многоквартирный дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в рамках настоящего Договора является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (квартира №253) общей (проектной) площадью 39,77 кв. м. (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №8 на девятом этаже Многоквартирного дома согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1).

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213, и принадлежащим Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 24.08.2007 г., выданным Управлением ФРС по Омской области.

1.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (в соответствии с Проектной декларацией): II квартал 2011 года.

1.5. Застройщик гарантирует, что располагает всеми необходимыми документами (проектная документация, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектная декларация), предоставляющими ему право осуществлять строительство Многоквартирного дома и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц – участников долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Оформить необходимую документацию на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта.

2.1.3. Обеспечить качество выполненных строительно-монтажных работ согласно СНиП.

2.1.4. Не позднее двухмесячного срока от даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии согласно проектной документации по Акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5. настоящего Договора.

2.1.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.1.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.1.7. В установленном законодательством РФ порядке вносить изменения в проектную декларацию с обязательным опубликованием указанных изменений в СМИ, разместивших проектную декларацию.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие количественные и качественные характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить обусловленную цену в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. В установленный срок (п.2.5.2 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность и содержание.

2.3.3. Не производить до регистрации права собственности на Объект долевого строительства работы:

- связанные с отступлением от строительного проекта (перепланировка, возведение внутри квартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.);

- затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию здания).

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполненных работ.

2.4.2. Уступить свои права требования по Договору только после государственной регистрации Договора, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что стоимость Объекта долевого строительства полностью оплачена Участником долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Приобретатель таких прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении соответствующего Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования на часть Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в пользу третьих лиц в рамках настоящего Договора не допускается.

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

2.5.1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

2.5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки и по адресу, указанному в Уведомлении. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства сроков подписания или необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в нем делается соответствующая отметка, и в этом случае обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом.

2.5.3. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт выявления недостатков с отражением перечня недостатков и сроков их устранения Застройщиком. После устранения указанных недостатков Стороны завершают подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Устранение дефектов/недостатков, согласованных Сторонами в Акте выявления недостатков, является основанием для подписания окончательного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика и установленные Сторонами после составления Акта выявления недостатков, устраняются в течение гарантийного срока, указанного в п.7.2 настоящего Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в целях создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет 715 860 (семьсот пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и балконов) составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает причитающиеся денежные средства в сумме, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.5. Оплата банковских услуг, связанных с оплатой цены по Договору, уплата госпошлины за регистрацию Договора, а также расходы по оформлению прав собственности на Объект долевого строительства в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

5.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. Иные условия Договора

7.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав и притязаний на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, наличия иных договоров участия в долевом строительстве на данный Объект.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны допускают отклонение общей (проектной) площади Объекта долевого строительства от площади (с учетом балконов и лоджий), установленной по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, без перерасчета его стоимости при условии, что такое отклонение не превышает 3% от общей (проектной) площади. Превышение указанного отклонения в площади Объекта долевого строительства является основанием для пересчета размера долевого взноса Участника долевого строительства. В этом случае Участнику долевого строительства либо возвращаются денежные средства, либо он производит их доплату исходя из стоимости одного метра квадратного общей площади жилого помещения (с учетом балконов и лоджий), ука-

занной в п.3.3. настоящего Договора.

7.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

7.5. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

7.6. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров с обязательным направлением другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.7. В случае не достижения сторонами соглашения споры разрешаются в судебном порядке.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Сибирская технологическая компания»,
644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737)
ИНН 5507088234; КПП 550401001;
р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ
«Инвестсбербанк» (ОАО) г. Омск.
БИК 045209777; к/с 30101810000000000777



А.А.Галаганов

УЧАСТНИК

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4
тел./факс: (495) 739-65-23
Р/с № 40701810400000200029
в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва,
К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569

В.А. Сухоставцев



Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
№ регистрации документа №55-55-21/11/2008-22
Произведено государственная регистрация
г. Омск ул. Лермонтова-21
Дата регистрации 20.05.2008
№ регистрации 55-55-21/11/2008-22
Регистратор [подпись]
Подпись [подпись]



СОГЛАСИЕ ОАО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ «ИНФИНАТУМ» ИМУЩЕСТВОМ
НА РАСПОРЯЖЕНИЕ
21.05.2008
17 Ч. 00М.



ДОГОВОР № 2/306

участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»,
расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район,
с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск

«21» мая 2008 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (Сокращенно: ООО «СТК»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Галаганова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ и Федерального закона от 16.10.2006 № 160-ФЗ) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десяти подъездный кирпичный жилой дом № 2 (строительный), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословка, Омского района, Омской области (далее – «Многokвартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в рамках настоящего Договора является входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение (квартира № 306) общей (проектной) площадью 39,77 кв. м. (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №10 на восьмом этаже Многоквартирного дома согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1).

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213, и принадлежащим Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 24.08.2007 г., выданным Управлением ФРС по Омской области.

1.4. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (в соответствии с Проектной декларацией): II квартал 2011 года.

1.5. Застройщик гарантирует, что располагает всеми необходимыми документами (проектная документация, правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектная декларация), предоставляющими ему право осуществлять строительство Многоквартирного дома и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц – участников долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, установленном настоящим Договором.

2.1.2. Оформить необходимую документацию на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта.

2.1.3. Обеспечить качество выполненных строительно-монтажных работ согласно СНиП.

2.1.4. Не позднее двухмесячного срока от даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии согласно проектной документации по Акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5. настоящего Договора.

2.1.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.1.6. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.1.7. В установленном законодательством РФ порядке вносить изменения в проектную декларацию с обязательным опубликованием указанных изменений в СМИ, разместивших проектную декларацию.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие количественные и качественные характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить обусловленную цену в порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. В установленный срок (п.2.5.2 Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и нести ответственность за его сохранность и содержание.

2.3.3. Не производить до регистрации права собственности на Объект долевого строительства работы:

- связанные с отступлением от строительного проекта (перепланировка, возведение внутри квартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.);

- затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию здания).

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполненных работ.

2.4.2. Уступить свои права требования по Договору только после государственной регистрации Договора, до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что стоимость Объекта долевого строительства полностью оплачена Участником долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве. Приобретатель таких прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении соответствующего Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования на часть Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в пользу третьих лиц в рамках настоящего Договора не допускается.

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

2.5.1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

2.5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки и по адресу, указанному в Уведомлении. В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства сроков подписания или необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в нем делается соответствующая отметка, и в этом случае обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными надлежащим образом.

2.5.3. В случае обнаружения недостатков Стороны подписывают Акт выявления недостатков с отражением перечня недостатков и сроков их устранения Застройщиком. После устранения указанных недостатков Стороны завершают подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Устранение дефектов/недостатков, согласованных Сторонами в Акте выявления недостатков, является основанием для подписания окончательного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика и установленные Сторонами после составления Акта выявления недостатков, устраняются в течение гарантийного срока, указанного в п.7.2 настоящего Договора после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в целях создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет 715 860 (семьсот пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей (проектной) площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и балконов) составляет 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

3.4. Участник долевого строительства уплачивает причитающиеся денежные средства в сумме, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.5. Оплата банковских услуг, связанных с оплатой цены по Договору, уплата госпошлины за регистрацию Договора, а также расходы по оформлению прав собственности на Объект долевого строительства в цену Договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Омской области.

5.2. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями сторон и подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. Иные условия Договора

7.1. Застройщик гарантирует отсутствие прав и притязаний на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, наличия иных договоров участия в долевом строительстве на данный Объект.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны допускают отклонение общей (проектной) площади Объекта долевого строительства от площади (с учетом балконов и лоджий), установленной по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, без перерасчета его стоимости при условии, что такое отклонение не превышает 3% от общей (проектной) площади. Превышение указанного отклонения в площади Объекта долевого строительства является основанием для пересчета размера долевого взноса Участника долевого строительства. В этом случае Участнику долевого строительства либо возвращаются денежные средства, либо он производит их доплату исходя из стоимости одного метра квадратного общей площади жилого помещения (с учетом балконов и лоджий), ука-

занной в п.3.3. настоящего Договора.

7.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством РФ.

7.5. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

7.6. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров с обязательным направлением другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.7. В случае не достижения сторонами соглашения споры разрешаются в судебном порядке.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Сибирская технологическая компания»,
644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737)
ИНН 5507088234; КПП 550401001;
р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ
«Инвестсбербанк» (ОАО) г. Омск.
БИК 045209777; к/с 3010181000000000777



А.А.Галаганов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4
тел./факс: (495) 739-65-23
Р/с № 40701810400000200029
в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва,
К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569



В.А. Сухоставцев





АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда в составе председательствующего Судря Т.Л.,
судей областного суда Дюбенко А.А., Дьякова А.Н.
при секретаре Тимофеевой А.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании 19 марта 2020 г. дело по апелляционной жалобе Ильиной Елены Павловны в лице представителя Гофмана Льва Николаевича на решение Омского районного суда Омской области от 11 октября 2019 г., которым постановлено:

«Истребовать у Колбеко Инны Алексеевны, 01.01.1967 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 79, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры №79 по адресу Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Колбеко Евгения Геннадьевича, 10.09.1965 г.р., Колбеко Алину Евгеньевну, 06.02.2006 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Понкратенко Надежды Михайловны, 15.03.1954 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 95, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 95 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Понкратенко Александра Федоровича, 10.06.1954 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Сайфулиной Анжелы Викторовны, 19.05.1984 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 107, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 107 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Сайфулина Максима Шамильевича без предоставления иного жилого помещения.

Выселить из квартиры № 207 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 Мазур Любовь Ивановну, 04.02.1952 г.р., Мазур Валентину Владимировну, 31.03.1950 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

В удовлетворении исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Зайца Николая Васильевича, общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» предъявленных к Афиногентовой Наталье Валентиновне, 20.11.1972 г.р., отказать.

Истребовать у Ильиной Елены Павловны, 11.05.1961 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 99, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 99 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Ильина Игоря Ивановича, 02.05.1964 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Назыровой (Белоносовой) Мадины Руслановны, 12.09.1983 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 219, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 219 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 Белоносова Максима Владимировича, 24.01.1982 г.р., Белоносова Захара Максимовича, 26.01.2013 г.р., Белоносова Назара Максимовича, 26.01.2018 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Шубиной Татьяны Анатольевны, 13.05.1971 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 306, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 306 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Шубина Сергея Ивановича, 21.03.1969 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Инзаркиной (Котельниковой) Ирины Вильевны, 22.05.1969 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 253, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 253 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Токаря Дмитрия Владимировича, 21.03.1988 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» к Колбеко Инне Алексеевне, Колбеко Евгению Геннадьевичу, Колбеко Алине Евгеньевне в лице законного представителя Колбеко Инны Алексеевны, Понкратенко Надежде Михайловне, Понкратенко Александру Федоровичу, Сайфулиной Анжеле Викторовне, Сайфулину Максиму Шамильевичу в лице законного представителя Сайфулиной Анжелы Викторовны, Анфиногентовой Наталье Валентиновне, Мазур Любови Ивановне, Мазуру Валентину Владимировичу, Ильиной Елене Павловне, Ильину Игорю Ивановичу, Белоносовой (Назыровой) Мадине Руслановне, Белоносову Максиму Владимировичу, Белоносову Захару Максимовичу и Белоносову Назару Максимовичу в лице законного представителя Белоносковой Мадины Руслановны, Шубиной Татьяне Анатольевне, Шубину Сергею Ивановичу, Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне, Токарю Дмитрию Владимировичу о выселении, признании права собственности оставить без удовлетворения.

Взыскать с Колбеко Инны Алексеевны, Понкратенко Надежды Михайловны, Сайфулиной Анжелы Викторовны, Мазур Любови Ивановны, Ильиной Елены Павловны, Назыровой (Белоносковой) Мадины Руслановны, Шубиной Татьяны Анатольевны, Инзаркиной (Котельниковой) Ирины Вильевны в местный бюджет государственную пошлину по 300 руб. с каждого».

Заслушав доклад судьи областного суда Кудря Т.Л., пояснения Ильиной Е.П. и ее представителя Гофмана Л.Н., пояснения Ильиной Е.П. в интересах Котельниковой И.В., пояснения Колбеко И.А., Сайфулиной А.В., Афиногентовой Н.В., Понкратенко Н.М., Шубина С.И., Шубиной Т.А., Белоносковой М.Р., поддержавших жалобу; пояснения представителя ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» Дмитриевой Д.С., выразившей согласие с постановленным решением; представителей Администрации Омского муниципального района Омской области Дмитриевой Ю.В., Вождаевой Е.А., полагавших жалобу обоснованной; прокурора Биенко Н.В., полагавшую решение районного суда подлежащим отмене в части удовлетворения иска ООО «Новые строительные технологии», судебная коллегия

224

ТА
000
КОП
2746

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» обратилось с иском к Колбеко И.А. Понкратенко Н.М., Сайфулиной А.В., Афиногентову А.А. и Афиногентовой Н.В., Ильиной Е.П., Назыровой (Белоносовой) М.Р., Шубиной Т.А., Инзаркиной (Котельниковой) И.В. о выселении из квартир в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область и передаче квартир истцу.

В обоснование исковых требований указано, что по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве ООО «УК НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой» причитаются к передаче от застройщика ООО «Новые строительные технологии» квартиры, расположенные в доме № 2 по ул. М. Врубеля Омского района Омской области, в том числе квартиры №79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, в которых в отсутствие каких-либо прав проживают ответчики. Все квартиры переданы ответчикам по актам от 07 февраля 2016г., передача квартир произведена ООО «ФБ-Инвест». При этом ООО «ФБ-Инвест» не имело полномочий на передачу указанных выше квартир гражданам, что подтверждается вступившим в законную силу решением Омского районного суда Омской области от 20 марта 2017 г. по делу №2-512/2017 по делу по иску Ваганова Д.М. к ООО «Фармбюро» об обязанности передать права требования на квартиру. В то же время действительным собственником данных квартир является ЗПИФ «ИнвестСтрой», что отражено в определении Арбитражного суда Омской области по делу о банкротстве № А46-8819/2013. В рамках дела о банкротстве застройщика на Общество возложена обязанность передать данные квартиры ЗПИФ «ИнвестСтрой», однако без предварительного истребования спорных квартир от ответчиков застройщик ООО «Новые строительные технологии» не может исполнить свои обязательства по передаче квартир ЗПИФ «ИнвестСтрой».

Также общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (далее - ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй») обратилось с иском заявлением к Колбеко И.А., Понкратенко Н.М., Сайфулиной А.В., Афиногентову А.А. и Афиногентовой Н.В., Ильиной Е.П., Назыровой (Белоносовой) М.Р., Шубиной Т.А., Инзаркиной (Котельниковой) И.В. о выселении из квартир в доме № 2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область и признании права собственности на спорные квартиры.

В обоснование исковых требований истец ссылался на обстоятельства, аналогичные по содержанию обстоятельствам, указанным в иске ООО «Новые строительные технологии».

Определением суда к участию в деле качестве соответчиков привлечены проживающие в спорных квартирах члены семей ответчиков: Колбеко Е.Г., Колбеко А.Е. в лице законного представителя Колбеко И.А., Понкратенко А.Ф., Сайфулин М.Ш. в лице законного представителя Сайфулиной А.В., Мазур Л.И., Мазур В.В., Ильин И.И., Белоносов М.В., Белоносов З.М. и Белоносов Н.М. в лице законного представителя Белоносковой М.Р., Шубин С.И., Токарь Д.В.

Определением суда производство по искам ООО «Новые строительные технологии», ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй» объединены в одно производство; производство в отношении ответчика Афиногентова А.А. прекращено в связи с его смертью.

Истец ООО «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Зайц Н.В. в судебное заседание не явился, извещен о дате и времени судебного заседания надлежащим образом, представил письменное ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, просил иск удовлетворить.

Представитель истца ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй» Дмитриева Д.С. исковые требования поддержала.

инногет

зя обла

кий рай

Ответчики Колбеко И.А., действующая в своих интересах и интересах Колбеко А.Е., Понкратенко Н.М., Сайфулина А.В., действующая в своих интересах и интересах Сайфулина М.Ш., Афиногентова Н.В., Белоносова (Назырова) М.Р., действующая в своих интересах и интересах Белоносова Н.М., Белоносова З.М., Шубина Т.А., Ильина Е.П., действующая в своих интересах и интересах Инзаркиной (Котельниковой) И.В., возражали против удовлетворения исковых требований. Пояснили, что от подписания предложенного актцами проекта мирового соглашения отказываются, полагая, что его условия нарушают их права и законные интересы в отношении квартир.

Пояснили, что ими на основании договоров участия в долевом строительстве были приобретены квартиры в жилом доме №3 (почтовый № 5), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «Врубелъво». Застройщиком жилых домов выступало ООО «Сибирская технологическая компания», правопреемником которой в 2010 г. стало ООО «Новые строительные технологии». По акту приёма-передачи объекта долевого строительства была осуществлена передача квартир в указанном доме, произведена государственная регистрация права собственности. Однако впоследствии было установлено, что жилой дом № 3 был возведен с существенными нарушениями, проживание людей в нем не представляется возможным. В конце 2015 г. был достроен жилой дом № 2. Ответчикам было предложено принять по предварительным актам приема-передачи квартиры во вновь построенном жилом доме № 2, а впоследствии заключить договоры мены квартир в жилом доме № 3, принадлежащих ответчикам, на квартиры в жилом доме № 2. Спорные жилые помещения ответчиками были приняты, однако договоры мены до настоящего времени не заключены.

Представитель ответчиков Сажошникова И.А. просила отказать в удовлетворении исковых требований. Пояснила, что ООО ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй» не имеет зарегистрированных прав на спорные квартиры в доме № 2, поэтому не вправе заявлять требования о выселении ответчиков из занимаемых ими квартир. Ответчики являются добросовестными владельцами спорных квартир, несут бремя их содержания, осуществили ремонтные работы в квартирах, сданных с черновой отделкой, без межкомнатных перегородок, без электропроводки.

Представитель ответчика Ильиной Е.П. Гофман Л.Н. просил в удовлетворении исковых требований к Ильиной Е.П. отказать.

Представитель Администрации Омского муниципального района Омской области Вожаева Е.А. возражала против удовлетворения заявленных требований.

Ответчики Колбеко Е.Г., Понкратенко А.Ф., Мазур Л.И., Мазур В.В., Ильин И.И., Белоносов М.В., Шубин С.И., Токаев Д.В. в судебное заседание не явились, извещены о дате и времени судебного заседания надлежащим образом.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главное управление Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Омской области, ООО «Фармацевтическое бюро», Управление Росреестра по Омской области, филиал ФГБУ «ФГП Росреестра» по Омской области, ООО «ДСК-3», ООО «ФБ-Инвест» в судебное заседание не явились, извещены о дате и времени судебного заседания надлежащим образом. От ООО «ДСК-3» поступило ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие.

В отношении ООО «ФБ-Инвест» в ЕГРН внесена запись о ликвидации юридического лица.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе представитель Ильиной Е.П. Гофман Л.Н. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказать. Не соглашается с выводами суда об отсутствии оснований для проживания ответчика Ильиной Е.П. в спорной квартире со ссылкой на пункт 1.4 соглашения, заключенного между Администрацией Омского муниципального района

Омской области, ООО «Фармацевтическое бюро» (инвестор) и ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик). Отмечает, что истец ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй» допускает возможность удовлетворения своего интереса путем обмена принадлежащих ему квартир, расположенных в доме № 2 по ул. М. Врубеля в с. Богословка Омского района Омской области, занятых ответчиками, на квартиры, принадлежащие ответчикам в жилом доме № 3, однако лишь при условии, что дом № 3 будет достроен и сдан в эксплуатацию. О такой возможности урегулирования вопроса в рамках настоящего гражданского дела районный суд ответчиков не известил. Право собственности ответчика Ильиной З.П. на квартиру 239 в доме № 3 по ул. М. Врубеля в с. Богословка Омского района Омской области зарегистрировано в установленном законном порядке, указанное жилое помещение она готова передать ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй» в обмен на право собственности на занимаемую в настоящее время ответчиком квартиру в доме 2 по ул. М. Врубеля в с. Богословка Омского района Омской области.

Прокурором Омского района Омской области поданы возражения о необоснованности доводов жалобы.

В суд апелляционной инстанции ответчики Понкратенко Н.М., Шубина Т.А., Шубин С.И., Колбеко И.А., Афиногентова И.В., Котельникова (Инзаркина) И.В., Сайфулина А.В., Белоносова (Назырова) М.Р. представили письменные заявления, в которых они указывают о том что поддерживают в полном объеме доводы апелляционной жалобы Ильиной З.П. Также указывают, что проживают в спорных квартирах на законных основаниях, поскольку положения соглашения, заключенного между Администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «ФБ Инвест», являются обязательными для ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй», входящего в группу компаний, подконтрольных ООО «Фармацевтическое бюро». Ответчики имеют зарегистрированные права на квартиры в доме 3, которые готовы передать истцу в обмен на занимаемые ими квартиры в доме № 2; Понкратенко Н.М. включена в реестр обманутых дольщиков (т.8 л.д. 30, 82-109, 114-116).

В суд апелляционной представитель истца ООО «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего не явился, о разбирательстве дела истец извещен посредством смс-сообщения, а также почтовым извещением, которое возвращено в суд в связи с истечением срока хранения.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главное управление Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Омской области, ООО «Фармацевтическое бюро», Управление Росреестра по Омской области, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, ООО «ДСК-3», в судебное заседание не явились, извещены о дате и времени судебного заседания надлежащим образом.

ООО «ФБ-Инвест» исключено из ЕГРЮЛ.

Судебная коллегия рассмотрела дело при данной явке в отсутствие неявившихся участников процесса по правилам ст. ст. 167, 327 ГПК РФ.

Апелляционное производство как один из процессуальных способов пересмотра не вступивших в законную силу судебных постановлений предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (ч. 1 статьи 327.1 ГПК РФ).

Основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в

решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (ст.330 ГПК РФ).

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, письменных отзывов ответчиков, оценив принятые в порядке ст. 327.1 ГПК РФ дополнительные доказательства, судебная коллегия приходит к следующему.

В силу ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в п. п. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года N 23 «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 1 ст. 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Решение суда по настоящей спору указанным требованиям закона не отвечает.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Сибирская технологическая компания» являясь застройщиком многоквартирных кирпичных домов, входящих в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного в с.п. Богословское, Омского района, Омской области.

В период с 21.05.2008 по 03.06.2008 между ООО «Сибирская технологическая компания» (застройщик) и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (участник долевого строительства) были заключены договоры участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», по которым застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить в соответствии с проектной документацией девятиэтажный многоквартирный десятиподъездный кирпичный жилой дом № 2 (строительный), входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный в с.п. Богословское, Омского района, Омской области и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (предполагаемый срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома II квартал 2011 года) передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, в том числе, спорные квартиры:

- однокомнатную квартиру № 79, площадью 39,77 кв.м (т. 2 л.д. 106-110);
- двухкомнатную квартиру № 95, площадью 54,02 кв.м (т. 2 л.д. 111-115);
- двухкомнатную квартиру № 99, площадью 54,02 кв.м (т. 2 л.д. 116-120);
- двухкомнатную квартиру № 107 площадью 54,02 кв.м (т. 2 л.д. 121-125);
- двухкомнатную квартиру № 207, площадью 54,10 кв.м (т. 2 л.д. 126-130);
- двухкомнатную квартиру № 219, площадью 54,10 кв.м (т. 2 л.д. 131-134);
- однокомнатную квартиру № 253, площадью 39,77 кв.м (т. 2 л.д. 136-140);
- однокомнатную квартиру № 306, площадью 39,77 кв.м (т. 2 л.д. 141-144).

Договоры долевого участия зарегистрированы в установленном законом порядке.

Ответчики являлись участниками долевого строительства многоквартирного кирпичного жилого дома № 3 (строительный), входящего в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», планируемый срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию III квартал 2010 года:

- Шубина Т.А. на основании договора от 19.06.2008 № 3/110 на квартиру № 110 общей (проектной) площадью 36,6 кв.м (с учетом балконов и лоджий) (т. 5 л.д. 11).
- Сайфулина А.В. на основании договора участия в долевом строительстве № 3/71 от 03.06.2009 и договора уступки права требования от 12.07.2010 на двухкомнатную квартиру № 71, общей площадью 44,22 кв.м (т. 3 л.д. 55-58, 60-61);

ом
лк
ле
19
е,
м
ту
на
ы
н
е
о
я
з,
т.
я
е
с
е
з
т
::
т
т

- Понкратенко Н.М. на основании договора участия в долевом строительстве № 3/181 от 01.06.2010 на двухкомнатную квартиру № 181 (т. 3 л.д. 86);

- Назыров Т.Р., Назырова С.А., Назырова (Белоносова) М.Р. на основании договора участия в долевом строительстве № 3/215 от 27.06.2008, договора уступки права требования от 17.08.2010 на двухкомнатную квартиру № 215, общей площадью 54,62 кв.м (т. 3 л.д. 116-119);

- Ильина Е.П. на основании договора участия в долевом строительстве № 3/239 от 09.12.2009, договора уступки требования от 03.03.2010 на двухкомнатную квартиру № 239, общей площадью 53,70 кв.м (т. 3 л.д. 134-136);

- Инзаркина И.В. на основании договора участия в долевом строительстве № 3/9 от 09.04.2009 на однокомнатную квартиру № 9, общей площадью 36,67 кв.м (т. 3 л.д. 202-205);

- Анфиногентов А.А. на основании договора участия в долевом строительстве № 3/254 от 14.08.2009 на однокомнатную квартиру № 254, общей площадью 36,67 кв.м, (т. 4 л.д. 18-22);

- Колбеко И.А. на основании договора участия в долевом строительстве № 3/45 от 09.10.2009 на однокомнатную квартиру № 45, общей площадью 36,67 кв.м (т. 4 л.д. 119-124).

27.08.2010 в результате реорганизации общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» прекратило свою деятельность, правопреемником общества является ООО «Новые строительные технологии».

Разрешением Администрации Богословского сельского поселения Омского муниципального района Омской области от 15.01.2010 № RU 55520000 разрешен ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 5 (строительный № 3) (т. 3 л.д. 54).

На основании актов приема-передачи объектов долевого строительства от 01.06.2012 застройщик ООО «Новые строительные технологии», являясь правопреемником ООО «Сибирская технологическая компания», передало жилые помещения в многоквартирном доме по адресу: с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 5, Сайфулиной А.В. (квартира № 71); Назырову Т.Р., Назыровой С.А., Назыровой М.Р. (квартира № 215); Инзаркиной И.В. (квартира № 9); Анфиногентову А.А. (квартира № 254); Колбеко И.А. (квартира № 45); Шубиной Т.А. (квартира № 110), Понкратенко Н.М. (квартира № 181) (т. 3 л.д. 59, 121, 215, т. 4 л.д. 24, 126, т. 5 л.д. 5).

14.04.2011 квартира № 139 в многоквартирном доме № 5, расположенном по адресу: Омская обл., Омский район, микрорайон «Жилой парк «Врубелево», ул. М. Врубеля, была передана Ильиной Е.П. по акту приема-передачи от прежнего владельца жилого помещения Сафронова П.А., которому права на квартиру принадлежали на основании договора на участие в долевом строительстве от 09.12.2009 г., зарегистрированного 24.12.2009, договора уступки права требования от 30.03.2010, зарегистрированного 05.05.2010 (т. 3 л.д. 136).

Право собственности Анфиногентов А.А., Колбеко И.А., Сайфулиной А.В., Назырова Т.Р., Назыровой С.А., Назыровой М.Р., Ильиной Е.П., Котельниковой (Инзаркиной) И.В., Понкратенко Н.М., Шубиной Т.А. на вышеуказанные жилые помещения в доме № 5 (строительный номер 3) зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Решением Арбитражного суда Омской области от 14.10.2013 по делу № А46-8819/2013 ООО «Новые строительные технологии» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, срок которого определениями Арбитражного суда Омской области неоднократно продлевался.

В ходе дела о банкротстве постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2017, оставленным без изменения постановлением

Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 02.11.2017, а также приговором Центрального районного суда города Омска от 06.07.2015 по уголовному делу № 1-12/2015, были установлены следующие обстоятельства.

Администрацией Богословского сельского поселения Омского муниципального района Омской области было выдано разрешение от 15.01.2010 № RU 55520000 на ввод жилого дома, расположенного по адресу: Омская область, Омский район, село Богословка, улица М. Врубеля, дом 5, в эксплуатацию.

Между тем строительство данного многоквартирного дома не завершено. Фактически дом представляет собой объект незавершенного строительства при формальном наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно заключению эксперта ФБУ «Омская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции РФ» от 23.09.2015 № 2461/3-3, выполненного по уголовному делу № 354302, фактически выполненные при строительстве многоквартирного дома виды и объемы работ частично не соответствуют проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, их качество не соответствует положениям проекта и требованиям нормативно-технической документации. При строительстве были допущены дефекты, которые являются неустраняемыми. В результате длительного протекания кровли и намокания нижележащих конструкций, недостаточного армирования конструкций, перегрузки фундаментов здание является аварийным.

Из технического отчета обследования строительных конструкций жилого дома № 3 (строительный адрес), выполненного ООО «Архитектурно-планировочная мастерская № 2 ПКИ «Омский Промстройпроект» (обследование проводилось с 27.03 по 09.04.2015 г.), следует, что наружные и внутренние стены секций 9, 10, 11, 12 с 8 по 9 этаж многоквартирного дома находятся в аварийном состоянии. Повреждения и деформации стен свидетельствуют об исчерпании их несущей способности и опасности обрушения. Требуется замена 100% кровли. Вследствие протечек с кровли требуют замены либо ремонта металлические элементы оборудования из-за тотальной и локальной коррозии. Электрооборудование требует 95% замены. Электрощитовая многоквартирного дома не смонтирована. Система отопления представлена в основном стояками, которые имеют тотальную либо локальную коррозию. Тепловой узел не смонтирован. Вентиляция выполнена с отступлениями от проекта.

Указанный многоквартирный дом не отвечает требованиям, предъявляемым к завершенным строительством объектам. Дом не достроен, имеет аварийное состояние, не подключен к инженерным сетям, не пригоден для проживания, не мог быть введен в эксплуатацию при добросовестном исполнении обязанностей, возложенных на ответственных должностных лиц органов архитектурного и градостроительного надзора.

В ходе процедуры конкурсного производства многоквартирный жилой дом № 2, входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», в котором расположены спорные квартиры, занимаемые ответчиками, был введен в эксплуатацию, о чем 28.12.2015 выдано разрешение.

На основании предварительных актов приема-передачи от 07.02.2016 спорные квартиры, расположенные в многоквартирном жилом доме № 2, переданы ответчикам, у которых зарегистрировано право собственности на квартиры в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный) микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», имеющем аварийное состояние.

Судом первой инстанции проанализировано содержание предварительных актов от 07.02.2016, согласно которым передача квартир осуществлена ООО «ФБ-Инвест», действующим на основании агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014, заключенного с ООО «Новые строительные технологии», во исполнение обязательств компании инвестора ООО «Фармацевтическое Бюро».

Согласно предварительным актам приема-передачи от 07.02.2016, ООО «ФБ-Инвест» передало, а участник долевого строительства Анфиногентов Н.В. (действующая

в интересах Анфиногентова А.А.) приняла объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру № 207, площадью 54,10 кв.м.; участник долевого строительства Колбеко И.А. приняла объект долевого строительства – однокомнатную квартиру № 79, общей площадью 39,77 кв.м.; участник долевого строительства Шубина Т.А. приняла объект долевого строительства – однокомнатную квартиру № 306, общей площадью 39,77 кв.м.; участник долевого строительства Назырова М.Р. приняла объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру № 219, общей площадью 54,1 кв.м.; участник долевого строительства Ильина Е.П. приняла объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру № 99, общей площадью 54,02 кв.м.; участник долевого строительства Котельникова И.В. приняла объект долевого строительства – однокомнатную квартиру № 253, общей площадью 40 кв.м.; участник долевого строительства Понкратенко Н.М. приняла объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру № 95, общей площадью 54,02 кв.м.; участник долевого строительства Сайфулина А.В. приняла объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру № 107, общей площадью : 4,02 кв.м.

На дату рассмотрения дела в спорных квартирах, помимо участников долевого строительства, проживали члены их семей, которые привлечены к участию в деле.

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 удовлетворено заявление конкурсного управляющего ООО «Новые строительные технологии» о погашении требований участников строительства жилого дома № 2, расположенного по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, в том числе признаны погашенными требования ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» путем передачи Обществу в собственность спорных квартир № 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, в которых с февраля 2016 г. проживают ответчики.

В январе 2019 ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в адрес Колбеко И.А., Понкратенко Н.М., Ильиной Е.П., Сайфулиной А.В., Анфиногентова А.А., Назыровой (Белоносовой) М.Р., Инзаркиной (Котельниковой) И.В., Шубиной Т.А. были направлены уведомления об освобождении и передаче занимаемых ими жилых помещений, принадлежащих ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» на основании договоров участия в долевом строительстве.

Во внесудебном порядке указанные требования ответчиками исполнены не были, что явилось поводом для обращения истцов в суд с настоящими исковыми заявлениями.

Удовлетворяя иск застройщика ООО «Новые строительные технологии», суд первой инстанции исходил из отсутствия у ответчиков, принявших квартиры по предварительным актам от 07.02.2016, правовых оснований на владение, пользование и проживание в спорных квартирах, указав, что квартиры подлежат возврату застройщику ООО «Новые строительные технологии» для исполнения в рамках дела о банкротстве обязательств застройщика перед кредитором ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в соответствии с определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017.

Отказывая в удовлетворении исковых требований ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», суд исходил из того, что положениями Закона о банкротстве предусмотрен специальный порядок погашения требований кредиторов при банкротстве застройщика, подача ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» самостоятельного иска о выселении ответчиков направлена на обход установленного законом порядка.

Согласно выводам суда первой инстанции, ООО «ФБ-Инвест» в отсутствие каких-либо полномочий в отношении спорных квартир распорядилось ими, передав ответчикам, не имеющим в отношении спорных квартир каких-либо прав, основанных на договоре или ином правовом основании.

Суд сослался на положения статьи 209 ГК РФ о содержании права собственности, указав, что ответчиками не представлены документы, в силу которых ООО «ФБ-Инвест»

было бы уполномочено и имело бы право распоряжаться спорными квартирами от имени участника долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой».

При этом судом признаны несостоятельными ссылки ответчиков на проживание в спорных квартирах в соответствии с принятыми участниками строительства (инвесторами и заказчиком-застройщиком) при участии органа местного самоуправления и органа исполнительной власти Омской области в целях завершения строительства домов в указанном микрорайоне соглашениями.

Между тем судом первой инстанции не учтено следующее.

Как следует из материалов дела, ответчики, являясь собственниками квартир в доме № 5 (строит. № 3), строительство которого также осуществлялось застройщиком-правопродешественником истца ООО «НСТ», возражая против иска об истребовании квартир, выселении, встречных требованиях о признании права на занимаемые ими помещения в доме № 2 не заявляли, ссылаясь на передачу спорных квартир для проживания и оформление прав после достраивания дома № 3.

В соответствии с абз. 2 п. 4 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

Таким образом, гражданским законодательством регулируются отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением, когда это помещение является объектом экономического оборота.

Судом первой инстанции не дано должной оценки доводам ответчиков о проживании в спорных квартирах в соответствии с состоявшимися между участниками строительства при содействии органа исполнительной власти Омской области и органа местного самоуправления соглашениями.

Министерство строительства Омской области в письменном отзыве указывало, что на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства рассматривался вопрос граждан-участников долевого строительства дома в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево». Так, 19.03.2019 рассматривался вопрос о невыселении участников долевого строительства многоквартирного дома № 3 (строительный) из многоквартирного дома № 2 с участием представителя главного инвестора ООО «Фармбюро». На совещании представитель ООО «Фармбюро» сообщил о возможности заключения мирового соглашения (л.д.59-60 т. 5).

Аналогичную позицию высказывал представитель Администрации Омского муниципального района Омской области (т.5 л.д.53).

Как следует из материалов дела, основным инвестором строительства указанного жилого микрорайона являлось ООО «Фармацевтическое бюро».

В целях реализации проекта по завершению строительства десятиподъездного девятиэтажного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», являющегося незарегистрированным объектом незавершенного строительства, между ООО «ФБ Инвест» (агент) и ООО «Новые строительные технологии» (принципал) 16.10.2012 заключен агентский договор о передаче функций заказчика-застройщика. По условиям агентского договора ООО «ФБ Инвест» обязался за вознаграждение осуществлять от своего имени, но за счет ООО «Новые строительные технологии», функции заказчика-застройщика. Привлечение агента для реализации проекта по завершению строительства объекта направлено на обеспечение интересов большинства соинвесторов, перед которыми принципал имеет обязательства в рамках заключенных

ранее договоров участия в долевом строительстве объекта. Обязанность ООО «ФБ-Инвест» заключалась в производстве работ по окончанию строительства проблемных домов. 04 февраля 2014 г. между ними заключен новый агентский договор в целях завершения строительства десяти подъездного 9-этажного жилого дома № 2.

18.12.2012 генеральным директором ООО «Фармацевтическое Бюро» Семеновым В.В. в адрес Губернатора Омской области было направлено обращение, согласно которому ООО «Фармацевтическое Бюро», являясь основным участником долевого строительства микрорайона «Врубелево», которому принадлежит более 80% проданных в жилом комплексе квартир, в условиях банкротства застройщика ООО «Новые строительные технологии» и невыполнения им обязательств по строительству многоквартирного дома предложило передать функции заказчика-застройщика дочернему обществу - ООО «ФБ Инвест».

Из данного обращения также следует, что ООО «Фармацевтическое Бюро» принято решение за счет собственных средств обеспечить заселение граждан, пострадавших от деятельности застройщика, на безвозмездной основе в первый завершенным строительством дом микрорайона, вне зависимости от того, в каком доме ими первоначально приобретена квартира (т. 4 л.д. 146-147).

Согласно проектной документации на строительство многоквартирного 9-этажного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» на землях Богословского сельского поселения в Омском муниципальном районе Омской области от 02.09.2013, ООО «ФБ Инвест» является застройщиком указанного многоквартирного дома.

28.02.2013 на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Омской области, состоящей, в том числе, из представителей Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, департамента строительства Администрации города Омска, отдела Управления экономической безопасности и противодействия коррупции УМВД России по Омской области, был рассмотрен вопрос о завершении строительства многоквартирного дома № 2, в который планировалось заселить 62 гражданина – участника долевого строительства микрорайона «Врубелево».

По результатам заседания ООО «ФБ Инвест» было дано поручение, в частности, завершить работы по корректировке проектно-сметной документации и получить разрешение на строительство многоквартирного дома № 2 до 15.05.2013, а также получить технические условия на подключение дома к сетям водоснабжения и водоотведения всего микрорайона «Врубелево» (т. 4 л.д. 133).

07.05.2013 между Администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое Бюро» (инвестор) и ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик), при согласовании Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области было заключено соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных жилых домов по адресу: Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО».

Согласно пункту 1.4 соглашения, инвестор - юридическое лицо (контролирующее группу компаний), привлекаемое к реализации проекта на условиях, определенных соглашением.

В соответствии с данным соглашением инвестор ООО «Фармацевтическое Бюро» обязался за счет собственных (привлеченных) средств произвести финансирование завершения строительства десятиподъездного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» (объект №1) и ремонт девятиэтажного двенадцатиподъездного жилого дома № 5 (строительный №5) (объект № 2).

Также инвестор обязался за счет собственных средств (с использованием квартирного фонда, принадлежащего инвестору, и компаний, входящих в контролируемую им группу компаний: в том числе, ООО «УК «НИТ» Д.У.ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» - истец по настоящему делу, ООО «АвиаКит», обеспечить расселение всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК» (правопреемник ООО «НСТ») в Объект 1 первой очереди строительства (пункты 2.3.1, 2.3.2 Соглашения).

В рамках реализации проекта заказчик-застройщик обязался завершить строительство объекта №1 (дома № 2) и ремонт объекта №2 (дом № 5), совместно с администрацией, Госстройнадзором Омской области организовать работу по сбору информации об участниках долевого строительства, пострадавших от действий первоначального застройщика, включая определение количества пострадавших лиц и организовать проведение расселения в соответствии с пунктом 2.3.2 соглашения (п.2.5.3).

Согласно ст. 4 Соглашения, инвестор и заказчик-застройщик предоставляют Администрации и Министерству на стадии подготовки соглашения, в том числе: копии учредительных документов, документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего соглашение, на заключение соглашения от лица инвестора и заказчика-застройщика.

Соглашение подписано Главой Администрации Омского муниципального района Омской области, генеральным директором ООО «Фармацевтическое Бюро», генеральным директором ООО «ФБ Инвест», а также представителем Министерства строительства, транспорта и ЖКХ Омской области.

Поименованные в соглашении организации входили в контролируемую инвестором ООО «Фармацевтическое бюро» группу компаний.

100% уставного капитала ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик) принадлежало ООО «Фармацевтическое Бюро» (т.4 л.д. 143).

ООО «Фармацевтическое бюро» с 29.04.2008 г. по 13.09.2019 являлось владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой», управление которым на основании правил доверительного управления осуществляет ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой») (истец по делу), что подтверждается справкой специализированного депозитария АО Специализированный депозитарий «Инфинитум».

Указанный ответ на судебный запрос принят судебной коллегией в качестве дополнительного доказательства в соответствии со ст. 327.1 ГПК РФ, поскольку взаимоотношения участников строительства спорных объектов имели юридическое значение для разрешения настоящего спора.

03.06.2013 ООО «ФБ Инвест» было получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» на землях Богословского сельского поселения в Омском муниципальном районе Омской области (т. 4 л.д. 142).

19.06.2013 на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Омской области было принято решение о возобновлении строительного-монтажных работ в доме № 2 микрорайона «Врубелево» ООО «ФБ Инвест» с 01.07.2013 (т. 4 л.д. 137-138).

В материалы дела представлен составленный ООО «ФБ Инвест» список дольщиков, планируемых к переезду из домов 1, 3 в дом № 2, в котором указаны ответчики (т.4 л.д. 156).

Суд первой инстанции не указал из того, что соглашение не содержит конкретный перечень обязанностей инвестора - ООО «Фармацевтическое бюро» по расселению

нем
в
ФН
ОО
тва
ика
гва

ть
с
ру
ий
и

).
от
ии
ца,
а-

на
им
а,

ю
о

и
и
я
»
я
й

э
у
э

физических лиц-дольщиков, из содержания соглашения невозможно выяснить характер предоставления (временное предоставление жилых помещений или на иных условиях).

Между тем истцами как ООО «НСТ» так и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не оспаривалось, что с момента предоставления спорных жилых помещений на основании предварительных актов приема-передачи ответчики проживают в квартирах, какой-либо оплаты ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не производят, ответчиками с 2016 г. производится оплата содержания спорных жилых помещений и оплата коммунальных услуг. При этом ответчики указаны плательщиками (т. 3 л.д. 100-104, 108-115, 62-80 152-158, 217-255; т.4 л.д.39-47, 188-190).

Представитель ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в суде не оспаривал, что юридическое лицо владело информацией о представлении принадлежащих ему на основании договоров долевого участия квартир для проживания гражданам-участникам долевого строительства с момента их предоставления в 2016 г., однако до января 2019 г. не обращалось с требованием к ответчикам об освобождении квартир.

В предварительных актах приема-передачи квартир ответчикам как участникам долевого строительства от 07.02.2016 имеется ссылка на то, что при составлении и подписании данных актов ООО «ФБ-Инвест» - застройщик действовало на основании агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика от 04.02.2014, заключенного с ООО «Новые строительные технологии».

Кроме того, в предварительных актах приема-передачи объекта долевого строительства указано, что указанные акты составлены во исполнение обязательств компании-инвестора ООО «Фармацевтическое бюро».

Согласно п. 4 акта, стороны подтверждают, что на дату подписания акта права требования участника долевого строительства на передаваемую квартиру не оформлены и находятся в стадии оформления. Стороны будут считать полностью исполненными взаимные обязательства по договору долевого участия в строительстве после оформления соответствующих документов. После оформления прав требования в соответствии с п. 4 акта стороны обязуются заключить основной акт приема-передачи объекта долевого строительства.

По указанной схеме были оформлены в собственность ряда граждан (10 чел.) квартиры в указанном доме, принадлежащие ООО «Фармбюро», что следует из материалов запрошенного судом апелляционной инстанции дела по иску Ваганова Д.М. (Дело № 33-4010/2017 л.д. 41-60 л. 2).

Суд первой инстанции, оценивая агентский договор и указанный выше список дольщиков, исходил из того, что договор о передаче функций заказчика-застройщика б/в от 04.02.2014 не содержит условий, предоставляющих ООО «ФБ-Инвест» полномочия по распоряжению квартирами в строящемся многоквартирном доме №2, а список не свидетельствует о том, что у ответчиков, указанных в списке, возникли правовые основания на спорные квартиры в жилом доме №2.

Однако указанный вывод сделан без учета поименованных выше документов, предусматривающих взаимные права и обязанности подписавших их лиц, в том числе обязанности по расселению пострадавших от действий недобросовестного застройщика физических лиц, к которым безусловно относятся ответчики.

При этом юридически значимыми для разрешения спора являлись основания вселения и проживания ответчиков в спорных квартирах, а не основания возникновения у ответчиков вещного права на спорные объекты долевого строительства.

Основанные на положениях пункта 3 статьи 308 ГК РФ суждения суда первой инстанции об отсутствии договоров, соглашений, регулирующих обязанность застройщика ООО «Новые строительные технологии», ООО «ФБ Инвест», выполнявшего в период строительства жилого дома №2 функции заказчика-застройщика, или иных лиц, совершить действия по передаче ответчикам спорных квартир в собственность, не имеют

юридического значения, поскольку возникновение у ответчиков права собственности на квартиры, в которых они проживают, не являлось предметом судебного рассмотрения.

Ответчики, возражая против иска, ссылались на законность пользования спорными квартирами, требований о признании права собственности на занимаемые ими квартиры не заявляли.

Суждения суда первой инстанции о том, что отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» полномочий на распоряжение спорными квартирами подтверждается определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013, на основании которого за ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» признано право на спорные квартиры, не соответствуют содержанию указанного судебного акта, поскольку арбитражным судом рассмотрен вопрос о погашении требований участников строительства жилого дома № 2 по указанному адресу, требования которых включены в реестр требований ООО «НСТ» путем передачи жилых помещений в указанном многоквартирном доме.

Правоотношения сторон агентского договора: ООО «ФБ-Инвест» и ООО «НСТ» и третьих лиц предметом рассмотрения арбитражного суда не являлись, ответчики по настоящему спору участниками указанного производства в арбитражном суде также не являлись.

Как следует из материалов дела, фактические обстоятельства вселения ответчиков в спорные квартиры истцами не оспаривались.

Согласно представленным в материалы дела письменным пояснениям генерального директора ООО «УК «НИТ» от 08.09.2019, Управляющая компания не исключает возможности удовлетворения своего интереса путем обмена принадлежащих ей квартир в жилом доме № 2, занятых ответчиками, на принадлежащие ответчикам квартиры в жилом доме № 3, однако лишь при условии, что дом № 3 будет достроен, сдан в эксплуатацию, права на объекты недвижимости будут зарегистрированы в установленном законом порядке. ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не планировало и не планирует принятие каких бы то ни было мер по физическому выселению ответчиков из занимаемых ими квартир, принадлежащих ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», до заключения удовлетворяющего обе стороны соглашения вне зависимости от решения суда по настоящему спору (т.6 л.д. 148).

Кроме того, в период рассмотрения дела судом первой инстанции истцами был предложен для подписания ответчикам проект мирового соглашения, который был подписан уполномоченными представителями истцов ООО «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Заяц Н.В. и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» (л.д. 142-144 т.6).

Судом апелляционной инстанции был направлен запрос относительно условий предложенного мирового соглашения.

Согласно ответу генерального директора ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» на запрос суда апелляционной инстанции, ответчикам предлагалось предоставить право на проживание в спорных жилых помещениях до 31 августа 2020, указанный срок был определен как объективно достаточный для разрешения всех вопросов, связанных с согласованием сторонами механизмов достройки дома №3 в указанном микрорайоне, и сдачи его в эксплуатацию.

Из пояснений ответчиков в суде апелляционной инстанции следует, что они отказались от подписания проекта мирового соглашения, поскольку в нем не были предусмотрены гарантии их выселения после указанного в проекте срока, а сдача дома №3 в определенный в проекте мирового соглашения срок вызывает сомнения, поскольку в настоящее время не определен застройщик.

Администрация Омского муниципального района Омской области после заселения ответчиков в спорные квартиры обратилась в суд с иском к ООО «Фармацевтическое бюро» об обязанности исполнить обязательства по соглашению о сотрудничестве от

07.05.2013 об обеспечении расселения участников долевого строительства ООО «Фармацевтическое Бюро».

Решением Тверского районного суда города Москвы от 31 мая 2017 г. в удовлетворении иска отказано. При этом суд исходил из того, что соглашение не содержит конкретных условий относительно перечня лиц, подлежащих расселению, не согласовано, какие конкретно действия должен совершить инвестор для обеспечения расселения дольщиков, не согласованы процедура, отсутствует договоренность о том, какие именно квартиры будут предоставлены, на каких условиях, отсутствует точный список всех граждан - участников долевого строительства. Содержание иных документов также не позволяет установить конкретный объем обязанностей ООО «Фармацевтическое бюро» по расселению граждан.

При рассмотрении настоящего спора, как указано выше, представитель Администрации Омского муниципального района Омской области указывал на отсутствие оснований для выселения ответчиков, поясняя, что Администрация содействовала застройщику в урегулировании вопроса о техническом присоединении дома № 3 к инженерным сетям, участвует в переговорах с целью заключения мирового соглашения по настоящему спору.

Судебная коллегия, оценивая содержание приведенных выше письменных доказательств, регулирующих отношения, связанные с завершением строительства домов в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево», приходит к выводу о том, что они подтверждают вселение ответчиков в спорные помещения управомоченным лицом на определенный срок, обусловленный завершением строительства (ремонта) дома, в котором гражданам принадлежат квартиры на основании договоров участия в долевом строительстве.

В силу ст. 307 ГК РФ обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе (п.2).

Согласно пункту 1 статьи 811 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с абз.2 п.3 ст. 308 ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Аффилированность юридических лиц, участвовавших в завершении строительства указанных объектов долевого строительства, в совокупности с установленными фактическими обстоятельствами вселения ответчиков в спорные квартиры, по мнению судебной коллегии, свидетельствует о том, что состоявшиеся в целях завершения строительства соглашения, а также предварительные акты, на основании которых спорные квартиры были предоставлены ответчикам для проживания, подтверждают права ответчиков по пользованию спорными объектами на период до завершения строительства дома, в котором ответчикам-дольщикам принадлежат квартиры.

В настоящее время жилой дом № 5 (строительный №3), квартиры в котором принадлежат ответчикам, в установленном законом порядке в эксплуатацию не принят.

При таких обстоятельствах оснований для выселения ответчиков, пострадавших от действий недобросовестного застройщика, из спорных квартир, предоставленных для проживания до завершения строительства принадлежащих им объектов долевого строительства, не имелось.

Выводы суда первой инстанции, изложенные в решении суда, не соответствуют обстоятельствам дела, судом неправильно применены нормы материального и процессуального права.

Доводы апелляционной жалобы Ильиной Е.П. признаются обоснованными. Кроме того, судебная коллегия учитывает следующее.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 19.06.2012 N 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции» суд апелляционной инстанции на основании абзаца второго части 2 статьи 327.1 ГПК РФ вправе в интересах законности проверить обжалуемое судебное постановление в полном объеме, выйдя за пределы требований, изложенных в апелляционных жалобе, представлении, и не связывая себя доводами жалобы, представления.

Судам апелляционной инстанции необходимо исходить из того, что под интересами законности с учетом положений статьи 2 ГПК РФ следует понимать необходимость проверки правильности применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов участников гражданских, трудовых (служебных) и иных правоотношений, а также в целях защиты семьи, материнства, отцовства, детства, социальной защиты; обеспечения права на жилище; охраны здоровья; обеспечения права на благоприятную окружающую среду; защиты права на образование и других прав и свобод человека и гражданина; в целях защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц и публичных интересов и в иных случаях необходимости охранения правопорядка.

По смыслу разъяснений постановления Пленума ВС РФ, суд апелляционной инстанции вправе в интересах законности проверить обжалуемое судебное постановление в полном объеме в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции, выйдя за пределы доводов, изложенных в апелляционных жалобе.

Учитывая приведенные выше пояснения ответчиков о том, что они не подавали самостоятельные жалобы, полагая, что жалоба Ильиной Е.П. является коллективной, в суд апелляционной инстанции ответчиками, принявшими спорные квартиры по предварительным актам, поданы заявления о том, что они поддерживают жалобу Ильиной Е.П. и считают принятое в отношении них и членов их семей решение незаконным, а также имея в виду аналогичные обстоятельства и основания вселения ответчиков в спорные квартиры, судебная коллегия считает необходимым в интересах законности, в целях обеспечения права граждан-участников долевого строительства на жилище выйти за пределы апелляционной жалобы и проверить решение суда в полном объеме.

Таким образом, решение суда первой инстанции подлежит отмене в части удовлетворения иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» с принятием в указанной части нового решения об отказе в удовлетворении иска.

Судом первой инстанции отказано в удовлетворении иска ООО «Новые строительные технологии» к Афиногентовой Н.В. как к ненадлежащему ответчику, при этом суд исходил из того, что она приняла квартиру по предварительному акту и подписала акт как представитель Афиногентова А.А., а производство по делу в отношении Афиногентова А.А. прекращено в связи с его смертью, при этом судом удовлетворен иск о выселении членов семьи Афиногентовой Н.В. - Мазур Л.И. и В.В.

Поскольку Афиногентовы А.А. и Н.В. на момент заключения договора долевого участия и до смерти Афиногентова А.А. состояли в браке, брачный договор супругами не заключался, основания для отказа в удовлетворении иска к Афиногентовой Н.В. аналогичны изложенным выше, а решение в части удовлетворения иска о выселении членов ее семьи подлежит отмене.

Выводы суда об основаниях для отказа в удовлетворении иска ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИНвестСтрой» судебная коллегия полагает обоснованными.

При подаче иска ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИНвестСтрой» была оплачена госпошлина по одному исковому требованию, судом первой инстанции была

ОЧТА
05000
КОП
392746

предоставлена отсрочка оплаты госпошлины, поскольку в силу под. 1 п.1 ст. 333.20 НК РФ при подаче исковых заявлений, содержащих требования как имущественного, так и неимущественного характера, одновременно уплачивается госпошлина, установленная для исковых заявлений имущественного характера и для исковых заявлений неимущественного характера; также при подаче иска по заявлению ООО «Новые строительные технологии» судом отсрочена оплата госпошлины (т.1 л.д.1, т.2 л.д.1), при принятии решения с ответчиков взыскана госпошлина по 300 руб. с каждого.

В связи с принятием судом апелляционной инстанции нового решения об отказе в удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» госпошлина, оплата которой была отсрочена истцам, подлежит взысканию с них в равных долях.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329, п. 3,4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Омского районного суда Омской области от 11 октября 2019 г. отменить в части.

Принять в отмененной части новое решение.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Ильиной Елене Павловне, Ильину Игорю Ивановичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 99, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Колбеко Инне Алексеевне, Колбеко Евгению Геннадьевичу, Колбеко Алине Евгеньевне в лице законного представителя Колбеко Инны Алексеевны об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 79, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Понкратенко Надежде Михайловне, Понкратенко Александру Федоровичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 95, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Сайфулиной Анжеле Викторовне, Сайфулину Максиму Шамильевичу в лице законного представителя Сайфулиной Анжелы Викторовны об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 107, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Мазур Любови Ивановне, Мазур Валентину Владимировичу о выселении из квартиры № 207 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 без предоставления иного жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Белоносовой (Назыровой) Мадине Руслановне, Белоносову Максиму Владимировичу, Белоносову Захару Максимовичу и Белоносову Назару Максимовичу в лице законного представителя Белоносовой Мадины Руслановны об истребовании квартир по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 219, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Шубиной Татьяне Анатольевне, Шубину Сергею Ивановичу

финогент

ая облас

ий райо

об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 306, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне, Токарю Дмитрию Владимировичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 253, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

Взыскать государственную пошлину в бюджет Омского муниципального района с общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», общества с ограниченной ответственностью «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» по 21 631 руб. с каждого.

В остальной части решение Омского районного суда Омской области от 11 октября 2019 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи



Омский районный суд
Омской области
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____

"КОПИЯ ВЕРНА"
подпись _____

судья Омского районного суда
Омской области
Сидорова ИИ
24 АПР 2023

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Омский районный суд Омской области
в составе председательствующего судьи Лариной Е.А.,
при секретаре судебного заседания Конопелько Р.И., помощнике судьи Сахаровой Т.В.,
с участием помощника прокурора Омского района Омской области Банковской М.Л.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Омске 11 октября 2019 года
гражданское дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью
«Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Зайца Николая
Васильевича о выселении, по исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У.
закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» о выселении и
признании права собственности к Колбеко Инне Алексеевне, Колбеко Евгению
Геннадьевичу, Колбеко Алине Евгеньевне в лице законного представителя Колбеко Инны
Алексеевны, Понкратенко Надежде Михайловне, Понкратенко Александру Федоровичу,
Сайфулиной Анжеле Викторовне, Сайфулину Максиму Шамильевичу в лице законного
представителя Сайфулиной Анжелы Викторовны, Афиногентовой Наталье
Валентиновне, Мазур Любове Ивановне, Мазуру Валентину Владимировичу, Ильиной
Елене Павловне, Ильину Игорю Ивановичу, Белоносовой (Назыровой) Мадине
Руслановне, Белоносову Максиму Владимировичу, Белоносову Захару Максимовичу и
Белоносову Назару Максимовичу в лице законного представителя Белоносовой Мадины
Руслановны, Шубиной Татьяне Анатольевне, Шубину Сергею Ивановичу, Инзаркиной
(Котельниковой) Ирине Вильевне, Токарю Дмитрию Владимировичу,
УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии»
обратилось в Омский районный суд Омской области с иском к Колбеко
Инне Алексеевне о выселении из квартиры № 79 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с.
Богословка, Омский район, Омская область, Понкратенко Надежде Михайловне о
выселении из квартиры № 95 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район,
Омская область, Сайфулиной Анжеле Викторовне о выселении из квартиры № 107 в доме
№2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Афиногентову
Андрею Анатольевичу и Афиногентовой Наталье Валентиновне о выселении из квартиры
№ 207 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область,
Ильиной Елене Павловне о выселении из квартиры № 99 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с.
Богословка, Омский район, Омская область, Назыровой (Белоносовой) Мадине
Руслановне о выселении из квартиры № 219 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка,
Омский район, Омская область, Шубиной Татьяне Анатольевне о выселении из квартиры
№ 306 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область,
Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне о выселении из квартиры № 253 в доме №2
по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область и передачи данных
квартир истцу.

В обоснование исковых требований указано, что по зарегистрированным в
установленном законом порядке договорам участия в долевом строительстве ЗПИФ
«ИнвестСтрой» причитаются к передаче от застройщика ООО «Новые строительные
технологии» квартиры, построенные в доме № 2 по ул. М. Врубеля Омского района
Омской области, в том числе квартиры №79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253. Данный объект
(дом №2) построен и введен в эксплуатацию. Однако в указанных квартирах в отсутствие
каких-либо прав проживают ответчики. Все квартиры переданы ответчикам по актам,
датированным 07.02.2016, передача квартир произведена ООО «ФБ-Инвест». При этом

ООО «ФБ-Инвест» не имело полномочий на передачу указанных выше квартир гражданам, данные полномочия не были оговорены ни в агентском договоре, заключенном с ООО «Новые строительные технологии», ни в доверенности. Отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» прав и полномочий на передачу квартир подтверждается вступившим в законную силу решением Омского районного суда Омской области от 20.03.2017 по делу №2-512/2017. В то же время реальным собственником данных квартир является ЗПИФ «ИнвестСтрой», что отражено в определении Арбитражного суда Омской области по делу о банкротстве № А46-8819/2013. В рамках дела о банкротстве застройщика Общество обязано передать данные квартиры ЗПИФ «ИнвестСтрой», однако без предварительного истребования этих квартир от ответчиков ООО «Новые строительные технологии» не может исполнить свои обязательства по передаче квартир ЗПИФ «ИнвестСтрой».

Исковое заявление принято к производству, возбуждено гражданское дело №2-537/2019.

Также общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» обратилось в Омский районный суд Омской области с иском заявлением к Колбеко Инне Алексеевне о выселении из квартиры № 79 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Понкратенко Надежде Михайловне о выселении из квартиры № 95 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Сайфулиной Анжеле Викторовне о выселении из квартиры № 107 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Афиногентову Андрею Анатольевичу и Афиногентовой Наталье Валентиновне о выселении из квартиры № 207 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Ильиной Елене Павловне о выселении из квартиры № 99 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Назыровой (Белоносовой) Мадине Руслановне о выселении из квартиры № 219 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Шубиной Татьяне Анатольевне о выселении из квартиры № 306 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне о выселении из квартиры № 253 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область и признании права собственности на данные квартиры за истцом.

В обоснование исковых требований истец ссылается на обстоятельства, аналогичные по содержанию с обстоятельствами, указанными в иске ООО «Новые строительные технологии».

Исковое заявление принято к производству, возбуждено гражданское дело №2-538/2019.

Определением суда от 01.03.2019 гражданские дела №2-537/2019, 2-538/2019 объединены в одно производство, делу присвоен номер 2-537/2019.

Определениями суда от 06.03.2019, 02.04.2019, 28.05.2019 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главное управление Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Омской области, общество с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое бюро», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области.

Определением суда от 29.07.2019 к участию в деле в качестве соответчиков привлечены Колбеко Евгений Геннадьевич, Колбеко Алина Евгеньевна в лице законного

представителя, Понкратенко Александр Федорович, Сайфулин Максим Шамильевич в лице законного представителя, Мазур Любовь Ивановна, Мазур Валентин Владимирович, Ильин Игорь Иванович, Белоносов Максим Владимирович, Белоносов Захар Максимович в лице законного представителя, Белоносов Назар Максимович в лице законного представителя, Шубин Сергей Иванович, Токарь Дмитрий Владимирович. Также привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «ДСК-3».

Определением суда от 11.10.2019 производство по искам ООО «Новые строительные технологии», ООО «УК» Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой», о выселении из квартиры №207 в доме №2 по ул. М. Врубеля с. Богословка Омского района Омской области Афиногентова Андрея Анатольевича прекращено в связи со смертью последнего.

Истец ООО «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Заяц Н.В. в судебное заседание не явился, извещен о дате и времени судебного заседания надлежащим образом, представил письменное ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, просил иск удовлетворить.

Представитель истца ООО «УК» Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» Дмитриева Д.С., действующая на основании доверенности, исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просила заявленные требования удовлетворить, пояснив, что достичь мирового соглашения не удалось, ответчики отказались от подписания проекта мирового соглашения, подготовленного истцами.

Ответчики Колбеко И.А., действующая в своих интересах и интересах Колбеко А.Е., Понкратенко Н.М., Сайфулина А.В., действующая в своих интересах и интересах Сайфулина М.Ш., Афиногентова Н.В., Белоносова (Назырова) М.Р., действующая в своих интересах и интересах Белоносова Н.М., Белоносова З.М., Шубина Т.А., Ильина Е.П., действующая в своих интересах и интересах Инзаркиной (Котельниковой) И.В. по доверенности, возражали против удовлетворения исковых требований, просили в иске отказать. Пояснили, что от подписания предложенного истцами проекта мирового соглашения отказываются, полагая, что те условия, на которых истцы предлагают заключить соглашение, нарушают их права и законные интересы в отношении спорных квартир.

Ответчик Сайфулина А.В. пояснила, что 12.07.2010 по договору уступки прав требований, заключенному с Ефимкиным Ю.А., ей переуступлено право по договору участия в долевом строительстве №3/71 от 03.06.2009 на приобретение квартиры №71 на первом этаже жилого дома №3 (строительный), входящего в состав микрорайона «Жилой парк «Врубелево». Застройщиком жилых домов в жилом парке «Врубелево» выступало ООО «Сибирская технологическая компания», правопреемником которой в 2010 году стало ООО «Новые строительные технологии». 15.01.2010 выдано разрешение на ввод объекта (жилой дом №5) в эксплуатацию. По акту приема-передачи объекта долевого строительства от 01.06.2012, подписанному между ООО «Новые строительные технологии» и Сайфулиной А.В. осуществлена передача квартиры №71, общей площадью 54,22 кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: строительный адрес: Жилой парк «Врубелево», с.п. Богословское, жилой дом №3; почтовый адрес: Омская область Омский район, с.п. Богословское, ул. М. Врубеля, дом №5. 05.07.2012 ей выдано свидетельство государственной регистрации права на квартиру №71, общей площадью 53,8 кв.м, расположенную по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, ул. М. Врубеля, д. 5. Как впоследствии выяснилось, жилой дом №3 сдан с грубейшими нарушениями, проживание людей в нем не представляется возможным. В конце 2015 года силами привлеченных инвесторов удалось достроить жилой дом №2, особо нуждающиеся участники долевого строительства попали в список

лиц, подлежащих переселению из жилого дома №3 в достроенный жилой дом №2. В связи с этим с ней 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи объекта долевого строительства, в рамках которого передана двухкомнатная квартира № 107, общей площадью 54,02 кв.м. (без учета балкона, лоджий), расположенная на 4 этаже в 4 подъезде многоквартирного дома по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2. При подписании предварительного акта приема-передачи дано обещание урегулировать вопрос по оформлению договоров мены квартиры, находящейся у нее в собственности в жилом доме №5, на квартиру в жилом доме №2, которая передана по предварительному акту. Однако данные действия до настоящего времени не произведены. Переданная по предварительному акту квартира №107 имела черновую отделку, при вселении ею за счет собственных средств проведен капитальный ремонт в отношении данной квартиры, и за весь период проживания в данной квартире с ее стороны добросовестно производилась оплата коммунальных платежей. Иного жилья не имеет, проживает с несовершеннолетним ребенком Максимом, денежных средств для покупки нового жилого помещения или аренды жилья не имеет. В рамках судебного разбирательства первоначально настаивала на заключении мирового соглашения, предполагающего обмен квартиры №107 в доме №2 на квартиру №71 в доме №5, впоследствии просила в удовлетворении исковых требований отказать.

Ответчик Понкратенко Н.М. пояснила, что 01.06.2010 с ООО «Сибирская технологическая компания» заключен договор участия в долевом строительстве №3/181, предметом которого являлось приобретение квартиры №181 в строящемся доме №3 (почтовый №5). К согласованному сроку (2010) дом достроен не был, сроки достройки дома неоднократно переносились. Несмотря на то, что дом фактически не был достроен, не был подключен к инженерным коммуникациям, 15.01.2010 выдано разрешение на ввод данного дома в эксплуатацию. Осенью 2013 года в отношении застройщика ООО «Новые строительные технологии» введена процедура банкротства. 07.05.2013 между администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое бюро», ООО «ФБ-Инвест» составлено Соглашение, в рамках которого достигнуты договоренности о том, что обманутые дольщики будут обеспечены квартирами в достроенном доме №2 микрорайона «Врубелево». В декабре 2015 года жилым дом №2 введен в эксплуатацию. Полагает, что инвестор ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «ФБ-Инвест» приняли на себя обязательства перед губернатором Омской области по обеспечению участников строительства дома №3 (строительный) микрорайона «Жилой парк «Врубелево» квартирами в достроенном жилом доме №2. Данные обязательства зафиксированы в гарантийном письме от ООО «Фармбюро» Губернатору Омской области и соглашением между инвестором, застройщиком, администрацией Омского муниципального района Омской области, Министерством строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области. После сдачи дома №2 ООО «ФБ-Инвест» составлены списки по переселению в дом №2 обманутых участников долевого строительства из дома №3 (строительный), 07.02.2016 между ООО «ФБ-Инвест» и ею подписан предварительный акт приема-передачи, на основании которого ей передана квартира №95 в доме №2 микрорайона «Врубелево». Также дано обещание в марте этого года осуществить работы по оформлению договора мены между квартирами в домах №2, №3, дано разрешение на производство ремонтных работ в предоставленной квартире №95. За период проживания в данной квартире за свой счет проведен ремонт, оплата коммунальных платежей, однако до настоящего времени право собственности на данную квартиру не оформлено, руководитель одного из инвесторов ООО «Фармбюро» скончался, его наследники, в частности, Туршиев Д.В., отказались от выполнения своих обязательств перед обманутыми дольщиками по передаче им жилых помещений в квартире №2. В 2017 году Арбитражный суд Омской области в рамках дела №А46-8819/2013 обязал передать часть квартир из жилого дома № 2 в адрес ООО «Фармацевтическое бюро», часть квартир – ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН

«ИнвестСтрой» (в том числе квартиру №95). При этом жилой дом №3 (почтовый №5) арбитражным судом признан аварийным, непригодным для проживания, фактически определив его в качестве объекта незавершенного строительства. Пояснила, что является пенсионеркой, размер ее пенсии не позволяет приобрести в собственность или в аренду иную квартиру. В этой квартире проживает с мужем Понкратенко А.Ф.. Считает, что в рамках настоящего дела должен быть произведен обмен квартирами.

Ответчик Белоносова (Назырова) М.Р. 17.08.2010 по договору уступки прав требований, заключенному с ООО «Карьерстрой-Авто», ей переуступлено право по договору участия в долевом строительстве №3/215 от 27.06.2008 на приобретение квартиры №215 жилого дома №3 (строительный), входящего в состав микрорайона «Жилой парк «Врубелево». Застройщиком жилых домов в жилом парке «Врубелево» выступало ООО «Сибирская технологическая компания», правопреемником которой в 2010 году стало ООО «Новые строительные технологии». 15.01.2010 выдано разрешение на ввод объекта (жилой дом №5) в эксплуатацию. По акту приема-передачи объекта долевого строительства от 01.06.2012, подписанному с ООО «Новые строительные технологии» осуществлена передача квартиры № 215, общей площадью 54,62 кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: строительный адрес: Жилой парк «Врубелево», с.п. Богословское, жилой дом №3; почтовый адрес: Омская область Омский район, с.п. Богословское, ул. М. Врубеля, дом №5. 15.08.2012 ей выдано свидетельство о государственной регистрации 1/3 доли в праве собственности на квартиру №215, общей площадью 53,2 кв.м, расположенную по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, ул. М. Врубеля, д. 5. Как впоследствии выяснилось, жилой дом №3 сдан с грубейшими нарушениями, проживание людей в нем не представляется возможным. В 2013 году застройщик вступил в процедуру банкротства. По решению самого крупного участника строительства ООО «Фармбюро» принято решение достроить дом №2, для этой цели привлечен инвестор ООО «ФБ-Инвест», при этом расселение дольщиков являлось условием для производства работ по строительству дома №2. В конце 2015 года жилой дом №2 введен в эксплуатацию, а начале февраля 2016 года ей предоставлена взамен квартиры в доме №3 (почтовый №5) квартира № 219 в достроенном жилом доме №2. Она была включена в список по расселению в жилой дом №2. Передача квартиры № 219 осуществлена по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016, подписанному с Горбулиным Н.Н., действующий на основании доверенности от конкурсного управляющего Колмакова В.Н. Ей выданы ключи от квартиры, в которой произведен ремонт (штукатурные работы, установка радиаторов отопления, проведена электропроводка и т.п.) и до настоящего времени осуществляется ее содержание, оплата коммунальных услуг. В спорной квартире она проживает с мужем Белоносковым М.В., двумя малолетними детьми Захаром и Назаром, которая является единственным жильем. Просит в удовлетворении исковых требований отказать.

Ответчик Ильина Е.П. пояснила, что на основании договора купли-продажи от 14.04.2011, заключенного с Сафроновым П.А., приобретена квартира №239 в жилом доме №5 по ул. М.Врубеля в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» Омского района Омской области, площадью 53,7 кв.м. Данная квартира принадлежала Сафронову П.А. на основании договора участия в долевом строительстве №3/239 от 09.12.2009, договора уступки права требования от 30.03.2010, свидетельства о государственной регистрации права от 04.03.2011. На основании указанного договора 12.05.2011 ей выдано свидетельство о государственной регистрации права на квартиру №239 в жилом доме №5 по ул. М. Врубеля. Однако, как выяснилось позже, данный дом является непригодным для проживания. Несмотря на это принято решение достраивать не жилой дом №3, а дом №2. При этом дано обещание произвести расселение жильцов дома №3 в достроенный дом №2. В конце 2015 года дом №2 достроен и введен в эксплуатацию, 07.02.2016 с ней подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №99 в жилом доме №2. В этой квартире полностью сделан ремонт под ключ, до настоящего времени производится

оплата коммунальных платежей. Администрация района выполнила свои обязательства по соглашению от 07.05.2013, а Туршиев Д.В., являющийся генеральным директором ООО «Фармбюро», отказался от выполнения своих обязательств. При этом ООО «Фармбюро» обязалось перед гражданами за счет собственных средств переселить всех дольщиков 3го дома во второй дом после завершения его строительства. Тверской районный суд г. Москвы 31.05.2017 отказал в удовлетворении исковых требований Администрации Омского муниципального района Омской области о понуждении ООО «Фармбюро» исполнить свои обязательства по соглашению о сотрудничестве. При этом дом №3, в котором у нее оформлена в собственность квартира, является аварийным и непригоден для проживания. Пояснила, что в спорной квартире она проживает с мужем Ильиным И.И.. Настаивала на заключении мирового соглашения с условием обмена квартир. От подписания предложенного истцами проекта мирового соглашения отказалась.

Ильина Е.П., действующая от имени Котельниковой (Инзаркиной) И.В. пояснила, что Котельникова И.В. на основании договора участия в долевом строительстве №3/9 от 19.04.2010 приобрела квартиру №9 в строящемся жилом доме №3, по акту приема-передачи от 01.06.2012 данная квартира передана в ее владение, 12.07.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации прав на квартиру №9 в доме №5 (почтовый) по ул. М. Врубеля, вселиться в квартиру не представилось возможным, поскольку данный дом не был подключен к коммуникациям. В 2013 году застройщик начал банкротиться. В 2015 году был достроен силами привлеченного инвестора дом №2, она включена в список для расселения, 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №253 в жилом доме №2, в которой за счет личных средств сделан ремонт под ключ. В спорном доме проживает сын Котельниковой И.В. – Токарь Д.В.

Ответчик Афиногентова Н.Н. пояснила, что ее мужем Афиногентовым А.А. 13.05.2008 по договору участия в долевом строительстве №5/390 приобретена квартира №390 в строящемся многоквартирном доме №5. 07.04.2009 заключен договор участия в долевом строительстве №1/78 на приобретение квартиры №78 в строящемся жилом доме №1. 14.08.2009 заключен договор участия в долевом строительстве №3/254 на приобретение квартиры №254 в жилом доме №3. По акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №254 в доме №3 (почтовый №5) передана Афиногентову А.А., а 13.07.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. В рамках уголовного дела выяснилось, что дом №3 в аварийном состоянии, в связи с этим составлены списки о переселении дольщиков из дома №3 в достроенный дом №2, а 07.02.2016 с ее мужем подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №207, находящейся в жилом доме №2. Ими сделан ремонт в квартире за счет собственных средств, производится оплата коммунальных платежей. В этой квартире в настоящее время проживают родители Мазур В.В., Мазур Л.И.

Ответчик Колбеко И.А. пояснила, что 30.07.2008 заключен с застройщиком ООО «СТК» договор участия в долевом строительстве №4/26 на приобретение квартиры №26 в строящемся доме №4 (строительный номер), входящем в микрорайон «Врубелево». 21.08.2008 выдан ипотечный кредит на приобретение квартиры. Дом №4 не достроен, предложено перезаключить договор в отношении другого дома. 09.10.2009 заключен между ООО «СТК» и ней договор участия в долевом строительстве №3/45 на приобретение квартиры №45 в доме №3 (строительный) в составе микрорайона «Врубелево». На основании уговоров Дале С.В. – директора ООО «СТК» по акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №45 в доме №3 передана ей как участнику долевого строительства, а 02.08.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. Однако проживать в доме №3 не представляется возможным, в связи с этим, основной дольщик ООО «Фармбюро» привлекло инвестора ООО «ФБ-Инвест» для достройки дома №2, после ввода его в эксплуатацию она была включена в список для расселения в достроенный дом №2, и 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №79 в доме №2, дано обещание помочь оформить документы на

квартиру. Им выданы ключи от квартиры, в которой ими проведен ремонт, производится оплата коммунальных платежей, выплачивается до настоящего времени ипотечный кредит, однако никакие документы на квартиру им не предоставлены. При этом данный акт подписывался при активном содействии органов власти, и поэтому не возникало сомнений в законности передачи данной квартиры. Была убеждена, что данная квартира будет оформлена в ее собственность после производства мены на квартиру №45 в доме №3. Пояснила, что в спорной квартире проживает с мужем Колбеко Е.Г. и дочерью Колбеко А.Е.

Ответчик Шубина Т.А. пояснила, что по договору участия в долевом строительстве №3/110 приобретена квартира №110 в строящемся многоквартирном доме №3. По акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №110 в доме №3 (почтовый №5) передана в ее владение и пользование, а 07.08.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. Выяснилось, что дом №3 в аварийном состоянии, в связи с этим составлены списки о переселении дольщиков из дома №3 в достроенный дом №2, а 07.02.2016 ею подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №306, находящейся в жилом доме №2. В настоящее время она проживает в данной квартире с мужем Шубиным С.И., ими сделан ремонт в квартире за счет собственных средств, производится оплата коммунальных платежей.

Представитель ответчиков Сапожникова И.А., действующая по устному ходатайству, просила отказать в удовлетворении исковых требований. Пояснила, что ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» не имеет зарегистрированных прав на спорные квартиры в доме №2, поэтому не вправе заявлять требования о выселении ответчиков из занимаемых ими квартир. Отмечает, что ответчики являются добросовестными владельцами спорных квартир, которым квартиры переданы по предварительному акту от 07.02.2016, произвели в них ремонт, оплачивают коммунальные платежи, поэтому именно они вправе претендовать на спорные квартиры. Обратила внимание на социальную значимость рассматриваемого спора, на то, что для большинства ответчиков занимаемые ими квартиры являются единственным жильем.

Представитель ответчика Ильиной Е.П. – Гофман Л.Н., действующий по доверенности, просил в удовлетворении исковых требований к Ильиной Е.П. отказать.

Представитель администрации Омского муниципального района Омской области Вождаева Е.А. по доверенности, возражала против удовлетворения заявленных требований.

Иные ответчики Колбеко Е.Г., Понкратенко А.Ф., Мазур Л.И., Мазур В.В., Ильин И.И., Белоносов М.В., Шубин С.И., Токарь Д.В. в судебное заседание не явились, извещены о дате и времени судебного заседания надлежащим образом, причины неявки не известны.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главное управление Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Омской области, ООО «Фармацевтическое бюро», Управление Росреестра по Омской области, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, ООО «ДСК-3», ООО «ФБ-Инвест» в судебное заседание не явились, извещены о дате и времени судебного заседания надлежащим образом. От ООО «ДСК-3» поступило ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие. В отношении ООО «ФБ-Инвест» в ЕГРН внесена запись о ликвидации данного юридического лица.

В судебном заседании 11.10.2019 от представителя Ильиной Е.П. – Гофмана Л.Н. поступило ходатайство об отложении судебного заседания для ознакомления с материалами дела.

В соответствии с частью 1 статьи 169 ГПК РФ отложение разбирательства дела допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, а также в случае, если суд

признает невозможным рассмотрение дела в этом судебном заседании вследствие неявки кого-либо из участников процесса, предъявления встречного иска, необходимости представления или истребования дополнительных доказательств, привлечения к участию в деле других лиц, совершения иных процессуальных действий, возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи. Суд может отложить разбирательство дела на срок, не превышающий шестидесяти дней, по ходатайству обеих сторон в случае принятия ими решения о проведении процедуры медиации.

Таким образом, совершение данного процессуального действия как отложение судебного заседания является правом суда, а не обязанностью. В каждой конкретной ситуации суд, исходя из обстоятельств дела и мнения лиц, участвующих в деле, самостоятельно решает вопрос об отложении дела слушанием, за исключением тех случаев, когда суд обязан отложить рассмотрение дела ввиду невозможности его рассмотрения в силу требований действующего законодательства.

В соответствии со статьей 35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Заявляя ходатайство об отложении рассмотрения дела, лицо, участвующее в деле, должно указать и обосновать, для совершения каких процессуальных действий необходимо отложение судебного разбирательства. Заявитель должен также обосновать невозможность разрешения спора без совершения таких процессуальных действий и в его отсутствие.

В качестве основания для отложения судебного заседания, представитель ответчика Ильиной Е.П. указывает на наличие у его намерения ознакомиться с материалами дела.

Суд обращает внимание, что разбирательство по настоящему делу по ходатайству стороны истцов и всех ответчиков неоднократно откладывалось в целях согласования условий мирового соглашения, дело находилось в производстве суда с 11.02.2019. Ильина Е.П. принимала участие в каждом судебном заседании, отстаивая свои права и интересы как лично, так и через представителя Сапожниковой И.А., которая допущена к участию в деле в качестве представителя ответчиков, в том числе Ильиной Е.П., по устному ходатайству последних. Поэтому суд полагает, что у ответчика Ильиной Е.П. было достаточно времени для ознакомления с материалами дела как лично, так и через своего представителя Сапожниковой И.А., представлявшей интересы последней вплоть до последнего по делу судебного заседания 11.10.2019 включительно. Привлечение к участию в деле второго представителя не является для суда безусловным основанием для отложения судебного заседания. Второй представитель Ильиной Е.П. – Гофман Л.Н. привлечен к участию в деле 10.10.2019, т.е. за день до судебного заседания. По мнению суда, данные действия ответчика Ильиной Е.П. свидетельствуют о намеренном затягивании судебного разбирательства. В связи с этим суд не находит достаточных оснований для удовлетворения заявленного представителем ходатайства об отложении судебного заседания.

Помощник прокурора Омского района Омской области Банковская М.Л. полагала, что исковые требования ООО «Новые строительные технологии», ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» удовлетворению не подлежат. Пояснила, что ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» в отношении спорных квартир не имеет регистрации права собственности, потому является ненадлежащим истцом. Отмечает, что при передаче спорных квартир ответчикам было получено согласие от уполномоченных лиц на такую передачу, поэтому ответчики являются добросовестными

приобретателями. Требование о признании права собственности заявлено необоснованно, поскольку спор о праве отсутствует.

Руководствуясь статьёй 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), суд счёл возможным рассмотрение дела при данной явке.

Исследовав материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, выслушав мнение представителей истцов, ответчиков, заключение помощника прокурора, суд находит исковые требования ООО «Новые строительные технологии» частично обоснованными.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 4 указанного Закона по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно статье 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно положениям статьи 8 названного Федерального закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В судебном заседании установлено, что между ООО «Сибирская технологическая компания» (ООО «СТК»), застройщиком, и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй»), участником долевого строительства заключен ряд договоров участия в долевом

строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного в Омском районе Омской области (Богословское сельское поселение), в рамках которых застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить в соответствии с проектной документацией многоквартирный жилой дом №2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 договора, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В частности, между ООО «Сибирская технологическая компания» и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» заключены:

- договор участия в долевом строительстве №2/306 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №306, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №10 на восьмом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/253 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №253, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №8 на восьмом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/219 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №219, площадью 54,10 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №7 на девятом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/207 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №207, площадью 54,10 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №7 на шестом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/107 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №107, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на седьмом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/95 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №95, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на четвертом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/99 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №99, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на пятом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/79 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №79, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №3 на девятом этаже многоквартирного дома №2.

В рамках указанных договоров участия в долевом строительстве установлен предполагаемый срок ввода многоквартирного дома №2 в эксплуатацию (2 квартал 2011 года), цена и срок оплаты участником долевого строительства объекта долевого строительства (раздел 3), срок и порядок передачи застройщику согласованного объекта недвижимости (раздел 2).

По условиям указанных договоров не позднее двухмесячного срока от даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в состоянии согласно проектной

документации по акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5 настоящих договоров. Для оформления участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод многоквартирного дома к эксплуатацию.

Передача объекта долевого строительства по условиям указанных выше договоров осуществляется в следующем порядке: застройщик уведомляет участника долевого строительства о необходимости принятия объекта строительства не менее чем за месяц до даты его приемки, участник долевого строительства, получивший уведомлением застройщика о готовности объекта долевого строительства, обязан приступить к его принятию, факт приема-передачи объекта оформляется актом, которым впоследствии является основанием для оформления участником долевого строительства прав на указанный объект.

Договоры участия в долевом строительстве №2/306 от 21.05.2008, №2/253 от 21.05.2008, №2/219 от 21.05.2008, №2/207 от 21.05.2008, №2/107 от 03.06.2008, №2/95 от 03.06.2008, №2/99 от 03.06.2008, №2/79 от 03.06.2008 в установленном порядке прошли государственную регистрацию.

Из вышеприведенных норм законодательства и условий заключенных договоров участия в долевом строительстве следует, что исполнение обязательств по указанным договорам удостоверяется подписанием между застройщиком и участником долевого строительства акта приема-передачи объекта долевого строительства, согласованного в договоре.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, имеющейся в материалах дела, 27.08.2010 на основании решения № 20 ООО «СТК» реорганизовано путем выделения вновь создаваемого юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

К установленному в договоре сроку (2 квартал 2011 года) многоквартирный дом №2, входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», построен не был.

В целях реализации проекта по завершению строительства десяти подъездного девятиэтажного жилого дома №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», являющегося незарегистрированным объектом незавершенного строительства и располагающегося на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:605, между ООО «ФБ Инвест» (агент) и ООО «Новые строительные технологии» (принципал) 16.10.2012 заключен агентский договор о передаче функций заказчика-застройщика. По условиям агентского договора агент обязался за вознаграждение осуществлять от своего имени, но за счет принципала функции заказчика-застройщика. Привлечение агента для реализации проекта по завершению строительства объекта направлено на обеспечение интересов большинства соинвесторов, перед которыми принципал имеет обязательства в рамках заключенных ранее договоров участия в долевом строительстве объекта. Основная обязанность ООО «ФБ-Инвест» заключалась в производстве работ по окончанию строительства проблемных домов, в частности, многоквартирного жилого дома №2. На производство указанных работ выдано разрешение на строительство, дата выдачи 03.06.2013.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.11.2012 в отношении застройщика ООО «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833) введена процедура наблюдения. Дело о банкротстве №А40-61875/12-160-166 «Б» возбуждено по правилам банкротства, предусмотренным для застройщиков.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2013 дело №А40-61875/12-160-166 «Б» передано по подсудности на рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Определением Арбитражного суда Омской области от 26.07.2013 дело №А40-61875/12-160-166 «Б» принято к производству, делу присвоен номер №А46-8819/2013.

Решением Арбитражного суда Омской области от 14.10.2013 ООО «Новые строительные технологии» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, которое неоднократно продлевалось.

Определением Арбитражного суда Омской области от 08.10.2019 по делу №А46-8819/2013 срок конкурсного производства в отношении ООО «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833) продлен до 07.02.2020.

В период процедуры конкурсного производства многоквартирный жилой дом №2, входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», введен в эксплуатацию, о чем 28.12.2015 выдано разрешение, а 08.02.2016 данные объекты (квартиры № 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253) поставлены на кадастровый учет.

В связи с введением в отношении ООО «Новые строительные технологии» процедуры банкротства и неисполнении принятых обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе перед ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», требования последнего включены в реестр требований кредиторов ООО «Новые строительные технологии» о передаче жилых помещений, расположенных в жилом доме по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д.2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО».

Определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 (31.01.2017 объявлена резолютивная часть) по делу №А-46-8819/2013 удовлетворено заявление конкурсного управляющего ООО «Новые строительные технологии» о погашении требований участников строительства жилого дома №2, расположенного по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, требования которых установлены в реестр требований кредиторов ООО «Новые строительные технологии» о передаче жилых домов путем передачи им в собственность жилых помещений в указанном многоквартирном доме. В числе участников долевого строительства многоквартирного жилого дома №2 также указано ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой».

Данным определением арбитражного суда, вступившим в законную силу, определено погасить требования ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» путем передачи Обществу в собственность квартир № № 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, расположенных по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2.

Обозначенные выше квартиры приобретены ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» на основании заключенных с застройщиком договоров участия в долевом строительстве №2/306 от 21.05.2008, №2/253 от 21.05.2008, №2/219 от 21.05.2008, №2/207 от 21.05.2008, №2/107 от 03.06.2008, №2/95 от 03.06.2008, №2/99 от 03.06.2008, №2/79 от 03.06.2008.

При этом согласно положениям действующего Закона о банкротстве передача квартир в порядке погашения требований кредиторов застройщика, а именно, участников объектов долевого строительства производится путем подписания между застройщиком ООО «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего и участником долевого строительства акта приема-передачи объекта с проверкой на соответствие объекта требованиям проектно-технической документации и качества. С момента подписания указанного акта между застройщиком и участником долевого строительства требования, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, считаются погашенными в полном объеме, а подписанный акт приема-передачи выступает документом, на основании которого участник долевого строительства уполномочен зарегистрировать в Управлении Росреестра право собственности на принятый от застройщика объект. Наличие зарегистрированного договора участия в долевом

строительстве, а также подписанного между участником долевого строительства и застройщиком в лице конкурсного управляющего в рамках данного договора акта приема-передачи является достаточным для оформления участником долевого строительства права на построенный объект.

Соответственно, для погашения требований кредитора ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», включенного в реестр требований о передаче жилых помещений, расположенных в жилом доме по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д.2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», и исполнения определения арбитражного суда от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013 между застройщиком и участником долевого строительства должно состояться подписание акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Иной порядок погашения требований кредиторов застройщика, находящегося в стадии банкротства, нормами действующего Закона о банкротстве не предусмотрен.

Вместе с тем, до настоящего времени требования кредитора ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», включенного в реестр требований о передаче жилых помещений, расположенных в жилом доме по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д.2, не погашены, подписание акта приема-передачи объектов долевого строительства в виде квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, расположенных по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, между ООО «Новые строительные технологии» и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не состоялось.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, невозможность подписания между застройщиком ООО «Новые строительные технологии» и участником долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» соответствующих актов о передаче квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, расположенных по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, обусловлена проживанием в указанных квартирах физических лиц – ответчиков в отсутствие на то каких-либо правовых оснований.

Указанные обстоятельства явились причиной обращения как застройщика ООО «Новые строительные технологии», так и участника долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в суд с настоящими требованиями о выселении ответчиков с последующим возвратом квартир истцам.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что ответчики проживают в спорных квартирах на основании предварительных актов приема-передачи от 07.02.2016, подписанных между ответчиками и ООО «ФБ-Инвест», действующим на основании агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014, заключенного с ООО «Новые строительные технологии».

Так, в отношении квартиры №107 предварительный акт приема-передачи объекта ООО «ФБ-Инвест» подписан с Сайфулиной А.В., в отношении квартиры №219 – с Назыровой (Белоносовой) М.Р., в отношении квартиры №99 – с Ильиной Е.П., в отношении квартиры №253 – с Инзаркиной (Котельниковой) И.В., в отношении квартиры № 207 – с Афиногентовым А.А., в отношении квартиры № 79 – с Колбеко И.А., в отношении квартиры № 306 – с Шубиной Т.А., в отношении квартиры № 95 – с Понкратенко Н.М..

После подписания указанных предварительных актов приема-передачи квартир каждый из ответчиков Сайфулина А.В., Назырова (Белоносова) М.Р., Ильина Е.П., Инзаркина (Котельникова) И.В., Афиногентов А.А., Колбеко И.А., Шубина Т.А., Понкратенко Н.М. получили ключи от квартиры, ими за свой счет произведены строительные работы в квартирах, поскольку они были построены «под черновую отделку», до настоящего времени производится оплата за содержание жилья и коммунальных услуг.

Из вышеизложенного следует, что ООО «ФБ-Инвест» после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д.2, входящего в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», распорядилось входящими в указанный дом квартирами №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, передав их по предварительному акту ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкрятенко Н.М.

Вместе с тем, полномочия на распоряжение обозначенными выше квартирами у ООО «ФБ-Инвест», тем более путем их передачи физическим лицам, не имеющим в отношении спорных квартир каких-либо прав, основанных на договоре или ином правовом основании, отсутствовали.

В силу положений статьи 209 ГК РФ права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику, который уполномочен по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, распоряжаться ими иным образом.

Однако, ООО «ФБ-Инвест» собственником спорных квартир не является. Доказательств обратного суду не представлено.

В предварительных актах приема-передачи от 07.02.2016 имеется ссылка на то, что при подписании данных актов ООО «ФБ-Инвест» действовало на основании агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014, заключенного с ООО «Новые строительные технологии».

Предметом агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014 являются обязательства по реализации проекта по завершению строительства жилого дома №2 на аналогичных условиях. ООО «ФБ-Инвест» (агент) обязалось за вознаграждение осуществить от своего имени, но за счет ООО «Новые строительные технологии» (принципала) функции заказчика-застройщика. Привлечение агента ООО «ФБ-Инвест» направлено на обеспечение интересов соинвесторов, перед которым ООО «Новые строительные технологии» имеет непогашенные обязательства в рамках заключенных договоров участия в долевом строительстве.

При этом агентский договор о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014 не содержит условий, предоставляющих ООО «ФБ-Инвест» полномочия по распоряжению квартирами в строящемся многоквартирном доме №2. Обязательства ООО «ФБ-Инвест» заключались в завершении строительства жилого дома №2 с целью последующего исполнения застройщиком, находящимся в стадии банкротства, неисполненных обязательств перед участниками долевого строительства, включенными в реестр требований кредиторов о передаче квартир в спорном жилом доме.

Предварительные акты приема-передачи подписаны ООО «ФБ-Инвест» в лице представителя Горбулина Н.Н., действующего на основании доверенности.

При этом копия доверенности, на основании которой ООО «ФБ-Инвест» уполномочило Горбулина Н.Н. на подписание указанных актов от его имени, суду не предоставлена.

В материалах дела имеется доверенность, выданная конкурсным управляющим ООО «Новые строительные технологии» Горбулину Н.Н. на предоставление интересов данного Общества по вопросам, связанным с завершением строительства дома №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» перед третьими лицами. Данная доверенность не наделяет Горбулина Н.Н. правом на распоряжение спорными квартирами от имени ООО «ФБ-Инвест» путем их передачи ответчикам по предварительным актам приема-передачи от 07.02.2016.

Документы, договоры, соглашения, в силу которых ООО «ФБ-Инвест» было бы уполномочено и имело бы право распоряжаться спорными квартирами от имени

участника долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», в материалы дела не предоставлено.

Более того, отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» полномочий на распоряжение спорными квартирами подтверждается определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013, на основании которого за ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» признано право на обозначенные выше квартиры.

Таким образом, ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. спорные квартиры переданы неуполномоченным лицом и в отсутствие на это каких-либо правовых оснований.

Судом предлагалось ответчикам представить доказательства, подтверждающие право последних на спорные квартиры.

Между тем, такие доказательства ответчиками Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентовым А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М., которым по предварительным актом от 07.02.2016 переданы обозначенные выше квартиры, суду не предоставлены.

В обоснование законности проживания в спорных квартирах №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 жилого дома №2 ответчики ссылаются на соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных жилых домов по адресу: Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» от 07.05.2013, заключенное между Администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое Бюро» (инвестор) и ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик), при согласовании Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области.

Согласно пункту 1 статьи 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В силу пункта 1.4 указанного соглашения инвестор – юридическое лицо (контролирующее группу компаний), привлекаемое к реализации проекта на условиях, определенных соглашением, для финансирования проекта в полном объеме, необходимом для завершения строительства объектов, с целью реализации той части площадей, на которые инвестор имеет права требования, права собственности или иные вещные права.

По данному соглашению инвестором является ООО «Фармацевтическое бюро».

Предметом соглашения является реализация проекта – по завершению строительства и ввода в эксплуатацию строительных объектов:

- первая очередь строительства – незавершенный строительством десяти подъездный жилой дом №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» (объект №1);
- вторая очередь строительства (ремонт) – девятиэтажный двенадцати подъездный жилой дом № 5 (строительный №3) (объект №2).

В рамках реализации проекта инвестор обязался за счет собственных (привлеченных) средств произвести финансирование завершения строительства Объекта 1 и ремонт Объекта 2; за счет собственных средств (с использованием квартирного фонда принадлежащего инвестору и компаний, входящих в контролируемую им группу компаний) обеспечить расселение всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК» (правопреемник ООО «НСТ») в Объект 1 первой очереди строительства (пункты 2.3.1, 2.3.2 Соглашения).

В рамках реализации проекта заказчик-застройщик обязался завершить строительство объекта №1 и ремонт объекта №2, совместно с администрацией, Госстройнадзором Омской области организовать работу по сбору информации о участниках долевого строительства, пострадавших от действий первоначального

застройщика, включая определение количества пострадавших лиц и организовать его проведение в соответствии с пунктом 2.3.2 соглашения.

Вместе с тем, указанное соглашение не содержит конкретный перечень обязанностей инвестора по обеспечению расселения граждан, в т.ч. не согласовано какие конкретно действия должен совершить инвестор для обеспечения расселения дольщиков, не согласованы процедура расселения, не представляется возможным установить, что именно понимается под «расселением» в данном случае (временное предоставление жилых помещений в доме № 2 на период ремонта Объекта 2 или какие-либо иные мероприятия), отсутствует договоренность о том, какие именно квартиры будут предоставлены, на каких условиях, отсутствует точный список всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК», которые нуждаются в обеспечении расселения.

В материалы дела ответчиками представлен список дольщиков планируемых к переселению из домов №№1,3 в дом №2, составленный ООО «ФБ Инвест», в котором содержится фамилии 20 дольщиков.

Однако указанный список не свидетельствует о том, что у ответчиков, приведенных в указанном списке, возникли правовые основания на спорные квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2. Данный список лишь содержит сведения о квартирах, которые принадлежат ответчикам в многоквартирном жилом доме №3 (строительный).

По общему правилу, установленному пунктом 3 статьи 308 ГК РФ, обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

В случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных домов в мкр. «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» от 07.05.2013 не содержит обязательства передать ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. права требования на спорные квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2, а равно не содержит такого обязательства о передаче указанным лицам в собственность уже построенных квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в доме № 2 в мкр. «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО».

Каких-либо иных договоров, соглашений, регулирующих обязанность застройщика ООО «Новые строительные технологии», ООО «ФБ Инвест», выполнявшего в период строительства жилого дома №2 функции заказчика-застройщика, или иных лиц совершить действия по передаче ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. в собственность спорных квартир, между сторонами не заключено. Доказательств обратного в материалы дела не предоставлено.

Доводы ответчиков о том, что такое обязательство вытекает из письма генерального директора ООО «Фармацевтическое Бюро» в адрес Губернатора Омской области Назарова В.И. № 102/2012 от 18.12.2012, являются несостоятельными. Во-первых, указанное письмо также не содержит обязательства каких-либо лиц по передаче спорного объекта ответчикам, в нем идет речь о расселении пострадавших дольщиков. Во-вторых, письмо датировано 2012 годом, тогда как соглашение заключено 07.05.2013.

Аналогичным образом не может подтверждать возникновение у ответчиков прав на спорные квартиры представленные в материалы дела публикации в средствах массовой информации.

То обстоятельство, что ответчики проживают в спорных квартирах с момента подписания предварительного акта приема-передачи (07.02.2016), произвели ремонтные (строительные) работы в квартирах, несут бремя их содержания не свидетельствует о возникновении у них каких-либо прав на данные квартиры.

При этом суд полагает необходимым ответчикам разъяснить, что при предоставлении доказательств добросовестного владения обозначенными квартирами они не лишены права на предъявление к собственнику спорных квартир требований о взыскании стоимости неотделимых улучшений, произведенных на данных объектах, в размере увеличения стоимости данных квартир.

При таких обстоятельствах, в отсутствие у ответчиков, принявших квартиры по предварительным актам от 07.02.2015, правовых оснований на владение, пользование и проживание в спорных квартирах, квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» подлежат возврату застройщику ООО «Новые строительные технологии» для исполнения в рамках дела о банкротстве обязательств застройщика перед кредитором ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в части погашения требований кредитора путем передачи данных квартир.

При этом суд полагает, что с учетом вступившего в законную силу определения арбитражного суда от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013 спорные квартиры подлежат передаче именно застройщику ООО «Новые строительные технологии».

При констатации данного вывода суд учитывает, что, во-первых, ООО «Новые строительные технологии» до настоящего времени находится в стадии банкротства и до момента передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства функции собственника в отношении этого объекта, обязанности по сохранности объекта, несет застройщик в лице конкурсного управляющего. У участника долевого строительства возникают права и обязанности в отношении объекта долевого строительства лишь после подписания с застройщиком акта приема-передачи данного объекта. Во-вторых, как отмечено выше, ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» является кредитором ООО «Новые строительные технологии», включено в реестр требований кредиторов по передаче спорных квартир в жилом доме №2, для погашения требования данного кредитора положениями Закона о банкротстве предусмотрен специальный порядок, который отражен в определении арбитражного суда от 07.02.2017, и его соблюдение является обязательным.

Поддача ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» самостоятельного иска о выселении ответчиков из спорных квартир фактически направлена на обход установленного порядка, поэтому подлежит оставлению без удовлетворения.

По мнению суда, обязанность по возврату застройщику спорных квартир подлежит возложению на ответчиков, непосредственно принявших квартиры по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016, т.е. на Сайфулину А.В. в отношении квартиры №107, на Назырову (Белоносову) М.Р. в отношении квартиры №219, на Ильину Е.П. в отношении квартиры №99, на Инзаркину (Котельникову) И.В. в отношении квартиры 253, на Колбеко И.А. в отношении квартиры №79, на Шубину Т.А. в отношении квартиры №306, на Понкратенко Н.М. в отношении квартиры №95.

Квартира №207 принята по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016 Афиногентовым А.А., в отношении которого производство по иску по настоящему делу 11.10.2019 прекращено в связи со смертью последнего. Афиногентова Н.В. надлежащим ответчиком по заявленным требованиям не является, поскольку предварительный акт от 07.02.2016 ею подписан в статусе представителя Афиногентова А.А. по доверенности. Факт подписания Афиногентовой Н.В. предварительного акта от 07.02.2016 в качестве представителя не создает для последней каких-либо прав и обязанностей. Поэтому предъявленные к Афиногентовой Н.В. требования подлежат оставлению без удовлетворения. В то же время в судебном заседании установлено, что в квартире №207 проживают Мазур Л.И. Мазур В.В., родственники умершего в отсутствие на это каких-

либо правовых оснований, поэтому данные лица подлежат выселению из спорной квартиры.

Также судом установлено и не отрицается ответчиками, что в квартире №79 помимо Колбеко И.А. проживают ее муж Колбеко Е.Г. и дочь Колбеко А.Г. В квартире №95 помимо Понкратенко Н.М. проживает ее муж Понкратенко А.Ф.. В квартире № 107 Сайфулина А.В. проживает совместно с ребенком Сайфулиным М.Ш. В квартире №99 Ильина Е.П. проживает с мужем Ильиным И.И. В квартире №219 совместно с Белоносовой М.Р. проживают муж Белонос М.В., а также дети Белонос Захар Максимович, Белонос Назар Максимович. В квартире №306 Шубина Т.А. проживает с мужем Шубиным С.И.. В квартире №253 проживает сын Инзаркиной (Котельниковой) И.В. – Токарь Д.В.

Указанные лица допущены к проживанию в спорных квартирах в отсутствие на то каких-либо правовых оснований, поэтому подлежат выселению.

При этом суд полагает необходимым разъяснить ответчикам, что они вправе обратиться с заявлением об отсрочке исполнения судебного акта при представлении надлежащих и достаточных доказательств в подтверждение его обоснованности.

Требования ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» о признании права собственности на спорные квартиры суд также оставляет без удовлетворения, принимая во внимание, что данные требования заявлены к ненадлежащим ответчикам. С учетом сложившихся правоотношений данные требования подлежали предъявлению ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» к застройщику ООО «Новые строительные технологии».

Также суд обращает внимание, что спор в отношении квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» между ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» и ООО «Новые строительные технологии» отсутствует. После погашения в рамках дела о банкротстве застройщика требований ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» как кредитора последнего по договорам участия в долевом строительстве путем передачи застройщиком квартир по акту приема-передачи, у ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» на основании подписанных актов возникнет право на оформление квартир в собственность.

Согласно статье 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

При подаче иска ООО «Новые строительные технологии» определением суда от 14.02.2019 предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины по иску.

В связи с этим с ответчиков Колбеко Инны Алексеевны, Понкратенко Надежды Михайловны, Сайфулиной Анжелы Викторовны, Мазур Любови Ивановны, Ильиной Елены Павловны, Назыровой (Белоносковой) Мадины Руслановны, Шубиной Татьяны Анатольевны, Инзаркиной (Котельниковой) Ирины Вильевны в местный бюджет подлежит взысканию государственная пошлина по 300 руб. с каждого. При этом суд учитывает, что в квартирах, о выселении из которых заявлено требование, проживают родственники, поэтому суд счел возможным определить одного из ответчиков, с которого подлежит взысканию госпошлина в местный бюджет.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд
РЕШИЛ:

истребовать у Колбеко Инны Алексеевны, 01.01.1967 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 79, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые

строительные технологии».

Выселить из квартиры №79 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Колбеко Евгения Геннадьевича, 10.09.1965 г.р., Колбеко Алину Евгеньевну, 06.02.2006 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Понкратенко Надежды Михайловны, 15.03.1954 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 95, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 95 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Понкратенко Александра Федоровича, 10.06.1954 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Сайфулиной Анжелы Викторовны, 19.05.1984 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 107, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 107 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Сайфулина Максима Шамильевича без предоставления иного жилого помещения.

Выселить из квартиры № 207 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 Мазур Любовь Ивановну, 04.02.1952 г.р., Мазур Валентину Владимировну, 31.08.1950 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

В удовлетворении исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Зайца Николая Васильевича, общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой», предъявленных к Афиногентовой Наталье Валентиновне, 20.11.1972 г.р., отказать.

Истребовать у Ильиной Елены Павловны, 11.05.1961 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 99, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 99 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Ильина Игоря Ивановича, 02.05.1964 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Назыровой (Белоносовой) Мадины Руслановны, 12.09.1983 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 219, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 219 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 Белоносова Максима Владимировича, 24.01.1982 г.р., Белоносова Захара Максимовича, 26.02.2013 г.р., Белоносова Назара Максимовича, 26.01.2018 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Шубиной Татьяны Анатольевны, 13.05.1971 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 306, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 306 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Шубина Сергея Ивановича, 21.03.1969 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Истребовать у Инзаркиной (Котельниковой) Ирины Вильевны, 22.05.1969 г.р., квартиру по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 253, обязав ответчика передать ее по акту обществу с ограниченной ответственностью

«Новые строительные технологии».

Выселить из квартиры № 253 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, Токаря Дмитрия Владимировича, 21.03.1988 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» к Колбеко Инне Алексеевне, Колбеко Евгению Геннадьевичу, Колбеко АLINE Евгеньевне в лице законного представителя Колбенко Инны Алексеевны, Понкратенко Надежде Михайловне, Понкратенко Александру Федоровичу, Сайфулиной Анжеле Викторовне, Сайфулину Максиму Шамильевичу в лице законного представителя Сайфулиной Анжелы Викторовны, Анфиногентовой Наталье Валентиновне, Мазур Любови Ивановне, Мазуру Валентину Владимировичу, Ильиной Елене Павловне, Ильину Игорю Ивановичу, Белоносовой (Назыровой) Мадине Руслановне, Белоносову Максиму Владимировичу, Белоносову Захару Максимовичу и Белоносову Назару Максимовичу в лице законного представителя Белоносковой Мадины Руслановны, Шубиной Татьяне Анатольевне, Шубину Сергею Ивановичу, Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне, Токарю Дмитрию Владимировичу о выселении, признании права собственности оставить без удовлетворения.

Взыскать с Колбеко Инны Алексеевны, Понкратенко Надежды Михайловны, Сайфулиной Анжелы Викторовны, Мазур Любови Ивановны, Ильиной Елены Павловны, Назыровой (Белоносковой) Мадины Руслановны, Шубиной Татьяны Анатольевны, Инзаркиной (Котельниковой) Ирины Вильевны в местный бюджет государственную пошлину по 300 руб. с каждого.

Решение может быть обжаловано в Омский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Омский районный суд Омской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья



Е.А. Ларина

Решение в окончательной форме принято 18 октября 2019 года.



ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода


Объект-аналог № 1

4-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 125 М2, ЭТАЖ 1 / 9, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ РОСТОВКА, УЛИЦА МИХАИЛА ВРУБЕЛЯ, 2

Омская область, поселок Ростоква, улица Михаила Врубеля, 2

добавлено 27 августа в 9:00

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ГОЛОСНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СМЕРТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОСМОТРЕТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
6 500 000 ₪
52 000 ₪/м²

Эффективная уборка с X-force Flex

СПЕЦИАЛИСТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип здания	многоэтаж
Количество комнат	4
Общая площадь	125 м²
Жилая площадь	70 м²
Площадь кухни	30 м²
Высота потолков	2,7 м
Этаж / Этажность	1 / 9
Балконы, лоджии	2 балкона и 2 лоджии
Вид из окна	двор, улица
Тип дома	многоэтажный
Условия покупки	ипотека
Договор	свободная продажа

ОПИСАНИЕ

Предлагается в продаже, комфортабельная с отделочными материалами квартира для семейной пары с интересной планировкой. Квартира с хорошим видом и звукоизоляцией. С легким доступом в эту квартиру. Выше гости оценят масштабы пространства и мобильность решений, создающих особую атмосферу. Большие гостиные, имеют несколько уровней: современная для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата вечеринок: просмотре кино, настольных игр, поединке с друзьями. Большой камин для отличной вечеринки. Отдельная лоджия, с ее помощью и площадкой, дает возможность расположить здесь дополнительную зону отдыха, а в осенний период позволит избежать лишней влаги. Также в квартире имеется два ванные комнаты, отделанные керамогранитной плиткой, полностью оборудованы всеми необходимыми коммуникациями и сантехникой. Современная мебель, кухня создана для удобства работы от мойки, газовой плиты и необходимой техники, удобная планировка, дает максимальное пространство для готовки. Кроме основных помещений, в квартире есть компактная прихожая и большой санузловый блок. Для вашего удобства здесь будет особое предложение: место в гараже, чтобы избежать проблем с парковкой и избежать все проблемы с парковкой в городе. Мы гарантируем безопасность и конфиденциальность сделки. Вы можете купить этот объект и через ипотеку, а также через любые виды финансирования. Ремонт в квартире произведен по индивидуальному проекту с использованием качественных отделочных материалов. При продаже остается корпусная мебель, два шкафа в кухне. Квартира готова к заселению!

yandex.ru/maps/11318/omsk-obl...&mode=routes&text=55.015449%2C73.567248%2C55.014452&mode=routes&text=55.015449%2C73.567092-55.014922%2C73.567683&rt=...&ymapsbm1%3A%2Fgeo%3F...

Искать вдоль маршрута

Благодатная улица

улица Михаила Врубеля, 2


4 мин 330 м

Маршрут в панораме

Отправить этот маршрут на телефон

Приглашаем на праздник "Накануне Купалы"

Получить купон



Объект-аналог № 2

avito.narostovka/kvartiry/3-k_kvartira_841m_79et_2576052379

3-к. квартира, 84,1 м², 7/9 эт.



4 600 000 Р
54 807 Р/м²

Показать телефон
Написать сообщение

РЕЗУЛЬТАТ
Агентство
Завершено 1460 объявлений
Успешно проверено

Подписаться на подборки

Безопасная сделка
Виталий Александрович



О квартире
Комплексы: ком-3
Общая площадь: 84,1 м²
Площадь кухни: 18 м²
Минимальная площадь: 52 м²
Этаж: 7 из 9

Балконы: один открытый, балкона
Тип отопления: автономное
Ремонт: евро
Способ передачи: собственник

Расположение
Омская область, Омский р-н, пос. Ростоки, ул. Михаила Врубило, 2

Показать карту

ЧЁРНАЯ ПЯТНИЦА В МЕГАФОНЕ
УСПЕХ КУПИТЬ СМАРТФОНЫ И АКСЕССУАРЫ
СКИДКА до 50%

ВТБ
СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ USB-TOKEN
ФОТОИТЬ

avito.narostovka/kvartiry/3-k_kvartira_841m_79et_2576052379

Расположение
Омская область, Омский р-н, пос. Ростоки, ул. Михаила Врубило, 2

4 600 000 Р
54 807 Р/м²

Показать телефон
Написать сообщение

РЕЗУЛЬТАТ
Агентство
Завершено 1463 объявления
Успешно проверено

Подписаться на подборки

Безопасная сделка
Виталий Александрович

Описание
Выше цены, чем в среднем по рынку мы продали аналогичный вариант. Агентство недвижимости РЕЗУЛЬТАТ предлагает Вам самую уникальную просторную 3-комнатную квартиру в новом кирпичном доме в РОСТОКЕ на ул. Врубило д.2. Салонический Чистовое двухкомнатный и спокойной жизни. Теплая, светлая, сухая квартира. Отличная планировка, которая включает в себя шикарную, просторную кухню 18 метров. Комнаты все раздельные, две из них с выходом на балкон и лоджии, огромная терраса. Отличный и единственный вариант приобрести в квартире меблировку, только вам не удастся, но что готовы сделать скидку. Остаётся только поменять крупный гарнитур и посудомоечную машину, заменить плитку и душевой шкаф по необходимости. Санузлы раздельный, отделены лоджией застекленной. Хорошо добрый сосед. Находится в шаговой доступности от метро, ДК, магазина, парка, озера, остановки, новая дорога от троллея, можно транспортное сообщение с Омском - 20 мин. и Вы в центре города!!! Помощь в оформлении ипотеки с положительным результатом 95%. Юридическое сопровождение сделки, гарантия безопасности. Смотрите квартиру, отличный вариант по разумной цене!

О доме
Тип дома: кирпичный
Газ: магистраль: 2015
Этажей в доме: 9



ЧЁРНАЯ ПЯТНИЦА В МЕГАФОНЕ
УСПЕХ КУПИТЬ СМАРТФОНЫ И АКСЕССУАРЫ
СКИДКА до 50%

Объект-аналог № 3

См. также: [Объект-аналог № 1](#) | [Объект-аналог № 2](#) | [Объект-аналог № 4](#)

Омская область, поселок Растовка, улица Мухоморова Врубана, 2 Добавлено 21 ноября в 12:44

ОПИСАНИЕ [НА КАРТЕ](#) [ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ](#) [СМЕРТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#) [ПОКАЗАТЬСЯ](#) [В КОМНАТНОЕ](#)





ЦЕНА

4 900 000 ₪

59 300 ₪/м²

[Рассчитать ипотеку](#)



Анна Николаевна

[Позвонить](#) [Написать сообщение](#)

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	вторично
Количество комнат	3
Общая площадь	82,7 м²
Жилая площадь	46 м²
Площадь кухни	16 м²
Этаж / Этажность	6 / 10
Ремонт	дизайнерский
Санузел	1 раздельный
Балкон, лоджия	1 лоджия
Лифт	1 пассажирский
Тип дома	кирпичный
Год постройки	2016
Условия покупки	ипотека
Датумец	свободная продажа

ОПИСАНИЕ

Квадратное «Мира» предлагает уютный 3-комнатный квартиру в новом кирпичном доме. Средний этаж, отличная планировка в экологически чистом районе, на расстоянии 5 км от г. Омска. Удобное расположение - большой современный дом со всеми удобствами, который находится за парком, в 5-7 км от центра. Жители очень дружны, всегда оказываются в услужении во дворе детской площадке. Дистанция УК контролирует индивидуальную группу собственников, поэтому всегда порядок. Есть две хорошие лоджии, одна отдана от дома в Растовку, в вторая для выгула собак. Чистая дорога - бордюры, две шалты, сдвиги и попутники и в шаговой доступности. В квартире сделан качественный ремонт: чистовые двери, все окна ПВХ, паркетный пол - ламинат, две большие встроенные лоджии. Просторная кухня прилегающая к большой лоджии, высокая потолочная 2,2 оборудована встроенным островком, установлены счетчики учета воды. Кухонные шкафы на два уровня для хранения вещей. Стены окрашены в светлые тона, окна выходят на две стороны. Двором есть. Большая парковка, чистый подъезд. Лифт работает. Новая детская площадка. Звоните! Ждем вас на просмотр!

Объект-аналог № 4

avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_38m_49et_2672742624

1-к. квартира, 38 м², 4/9 эт.



2 350 000 Р
2 497 000 Р
61 940 Р/м²

Показать телефон
Написать сообщение

РИЭЛТИРСАЛТ
Агентство
Земельно-ипотечный
Развитие преемник

Позвоните на горячую

Свяжитесь со мной
Владимир Александрович



О квартире

Высота потолка: 1-й
Общая площадь: 34 м²
Площадь кухни: 12,3 м²
Жилая площадь: 15,6 м²

Этаж: 4 из 9
Балкон или лоджия: Балкон
Ремонт: эконом/капитальный
Словообранное покрытие: апартаментный

Расположение

Основная область: Октябрьский район, Ростовская область, ул. Мухоморова, 2

Показать карту

Описание

Высокая цена закупаемая под нецелевой вариант. Агентство недвижимости РИЭЛТИРСАЛТ предлагает Вам купить выгодную просторную 1-комнатную квартиру в новом кирпичном доме в РОСТОВКЕ на ул. Вулбуле д.2. Экологически чистое место для комфортной и спокойной жизни. Теплый, светлый, уютная квартира, просторная кухня 12,3 метра. Индивидуальная планировка. Большая лоджия во всю ширину квартиры превратит в новую собственную. Санузел совмещенный, облицовка кафелем, ремонт светлый под ключ, все сантех, мебель и техника. Хорошие добрые соседи. Находится в центре, рядом школа, садик, магазины, почта, аптека, остановки, новый доступ от троллей, хорошие транспортные сообщения с Осином - 20 мин, и Вокзалом через 10 минут. Планировка оформлена в соответствии с первоначальным результатом 99%. Юридическое сопровождение сделки, гарантия безопасности. Стабильная культура, отличный вариант по разумной цене!

ЧЕРНАЯ ПЯТНИЦА В МЕГАФОНЕ

ИЩЕ НЕ УЗНО
8400

29%
11 990 Р

ВТБ

3,3% для Бизнеса

СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ USB-TOKEN

ОФОРМИТЬ

Бульдозер Zauberg ВТХ

г. Киров, Россия

«10» марта 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9691R/776/0000001/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9691R/776/0000001/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ВС КОНСАЛТ»
Россия, 610007, ОБЛАСТЬ КИРОВСКАЯ, Г. КИРОВ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 164, К. 5, КВ. 69
ИНН: 4345500148 КПП: 434501001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «10» марта 2022 г. по 24:00 часов «09» марта 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Директор Кировского филиала Сиделева С.С.

Доверенность № 11299/18 от 22 октября 2018г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Регина Семеновна Иванова
Тел. 8-912-7120531 электронная почта: ReginaSI@alfastrah.ru



г. Тюмень, Россия

«16» декабря 2021 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7591R/776/500566/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7591R/776/500566/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Вагина Анна Станиславовна
Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Революции, д. 1а, кв. 46
ИНН: 720413820906

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76
ИНН: 7713056834 КПП: 720302002
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «16» декабря 2021 г. по 24:00 часов «15» декабря 2022 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



М.П.

Начальник отдела региональных продаж Блока корпоративных продаж Тюменского филиала Уральского регионального центра АО «АльфаСтрахование»

должность

Пьянкова Ольга Владиславовна

Ф.И.О.

Доверенность № 2046/19 от 15.02.2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Вагина Анна Станиславовна

Ф.И.О.



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 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 80117 - 60, 13 10 400



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

Викимье Викимиевиче

Адне

в том, что он(а) с *08.08.2022* по *08.10.2022*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФПКУ ВПО*

«Технический университет имени

Л.М. Гумилева» (профессионального образования)

по *программе «Высшая математика*

«Математика (физико-математический)

Государственная аттестационная комиссия решением от *08.10.2022*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Викимье*

Адне *Математике*

на ведение профессиональной деятельности в *сфере*

аттестации программ



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Резникоз (подпись)

Город *Тамбов* № *016905*

ДИПЛОМ

является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1823*