



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03–200524

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

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

Дата оценки: 29.05.2024 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 14 на проведение оценки от 22 мая 2024 г.

Дата составления: 29.05.2024 г.



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 114 на проведение оценки от 22 мая 2024 г.
Цель оценки:	Для целей определения справедливой стоимости объектов оценки с учетом обесценения ввиду наличия признаков несостоятельности (банкротства).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости и ликвидационной стоимости (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	29 мая 2024 г.
Срок проведения оценки:	22 мая 2024 г. – 29 мая 2024 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).
	Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 мая 2024 г., не округленно:

5 869 076

(Пять миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч семьдесят шесть) руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 мая 2024 г., не округленно:

3 190 430

(Три миллиона сто девяносто тысяч четыреста тридцать) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	16	1	4	2	66,86	122 086	66 366
2	17	1	5	2	63,85	116 590	63 378
3	24	1	6	2	66,86	122 086	66 366
4	32	1	8	2	66,86	122 086	66 366
5	37	2	1	2	66,86	112 325	61 060
6	40	2	1	2	67,00	112 560	61 188

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
7	44	2	2	2	67,00	122 342	66 505
8	45	2	3	2	66,86	122 086	66 366
9	49	2	4	2	66,86	122 086	66 366
10	53	2	5	2	66,86	122 086	66 366
11	57	2	6	2	66,86	122 086	66 366
12	61	2	7	2	66,86	122 086	66 366
13	65	2	8	2	66,86	122 086	66 366
14	68	2	8	2	67,00	122 342	66 505
15	69	2	9	2	68,86	123 191	66 967
16	73	3	1	2	67,00	112 560	61 188
17	76	3	1	2	66,86	112 325	61 060
18	77	3	2	2	67,00	122 342	66 505
19	81	3	3	2	67,00	122 342	66 505
20	84	3	3	2	66,86	122 086	66 366
21	85	3	4	2	67,00	122 342	66 505
22	88	3	4	2	66,86	122 086	66 366
23	89	3	5	2	67,00	122 342	66 505
24	124	4	4	2	66,85	122 068	66 356
25	125	4	5	2	66,86	122 086	66 366
26	128	4	5	2	66,85	122 068	66 356
27	129	4	6	2	66,86	122 086	66 366
28	132	4	6	2	66,85	122 068	66 356
29	133	4	7	2	66,86	122 086	66 366
30	136	4	7	2	66,85	122 068	66 356
31	137	4	8	2	66,86	122 086	66 366
32	140	4	8	2	66,85	122 068	66 356
33	141	4	9	2	66,86	119 613	65 022
34	144	4	9	2	66,85	119 595	65 012
35	145	5	1	2	63,85	107 268	58 311
36	148	5	1	2	66,86	112 325	61 060
37	149	5	2	2	63,85	116 590	63 378
38	152	5	2	2	66,86	122 086	66 366
39	153	5	3	2	63,85	116 590	63 378
40	160	5	4	2	66,86	122 086	66 366
41	164	5	5	2	66,86	122 086	66 366
42	165	5	6	2	63,85	116 590	63 378
43	168	5	6	2	66,86	122 086	66 366
44	169	5	7	2	63,85	116 590	63 378
45	172	5	7	2	66,86	122 086	66 366
46	176	5	8	2	66,86	122 086	66 366
47	177	5	9	2	63,85	114 228	62 094
48	180	5	9	2	66,86	119 613	65 022
49	181	6	1	2	66,86	112 325	61 060
-	Итого				3 258,13	5 869 076	3 190 430

Директор



/ Шеин В. В.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
2.1. Сведения о Заказчике оценки	8
2.2. Сведения об Исполнителе	8
2.3. Сведения об Оценщике	9
РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	11
РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки	13
РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	17
6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)	18
6.3. Ограничения оценки	18
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	23
7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2023 года	24
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	27
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки	27
7.6. Выводы по анализу рынка	28
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	30
8.1. Основные этапы процесса оценки	30
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке	30
8.3. Выбор подходов	34
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	36
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ, ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	51
10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости	51
10.2. Определение ликвидационной стоимости	52
10.3. Итоговая стоимость объекта оценки	56
10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата	57
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ	59

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 Имущественные права: право собственности. Собственник: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 2.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 5 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 14 на проведение оценки от 22 мая 2024 г.
Цель оценки:	Для целей определения справедливой стоимости объектов оценки с учетом обесценения ввиду наличия признаков несостоятельности (банкротства).
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»); Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).
Предпосылки стоимости:	Предпосылки стоимости: 1) сделка с объектом оценки предполагается; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 29 мая 2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях для рыночной стоимости, в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки для ликвидационной стоимости.
Дата оценки:	29 мая 2023 год
Срок проведения оценки:	22 мая 2024 г. – 29 мая 2024 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	29 мая 2023 год, № 03-200524
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено
Ограничения оценки:	Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести

об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	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:	- Договоры уступки требования (цессия) в количестве 49 шт. - Информационное письмо от 06.06.2022 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны.
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Таблица 2. Состав объекта оценки

№	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м²)
1	Квартира	16	1	4	2	66,86
2	Квартира	17	1	5	2	63,85
3	Квартира	24	1	6	2	66,86
4	Квартира	32	1	8	2	66,86
5	Квартира	37	2	1	2	66,86
6	Квартира	40	2	1	2	67,00
7	Квартира	44	2	2	2	67,00
8	Квартира	45	2	3	2	66,86
9	Квартира	49	2	4	2	66,86
10	Квартира	53	2	5	2	66,86
11	Квартира	57	2	6	2	66,86
12	Квартира	61	2	7	2	66,86
13	Квартира	65	2	8	2	66,86
14	Квартира	68	2	8	2	67,00
15	Квартира	69	2	9	2	68,86
16	Квартира	73	3	1	2	67,00
17	Квартира	76	3	1	2	66,86
18	Квартира	77	3	2	2	67,00
19	Квартира	81	3	3	2	67,00
20	Квартира	84	3	3	2	66,86
21	Квартира	85	3	4	2	67,00
22	Квартира	88	3	4	2	66,86
23	Квартира	89	3	5	2	67,00
24	Квартира	124	4	4	2	66,85
25	Квартира	125	4	5	2	66,86
26	Квартира	128	4	5	2	66,85
27	Квартира	129	4	6	2	66,86
28	Квартира	132	4	6	2	66,85
29	Квартира	133	4	7	2	66,86
30	Квартира	136	4	7	2	66,85
31	Квартира	137	4	8	2	66,86
32	Квартира	140	4	8	2	66,85
33	Квартира	141	4	9	2	66,86
34	Квартира	144	4	9	2	66,85
35	Квартира	145	5	1	2	63,85
36	Квартира	148	5	1	2	66,86
37	Квартира	149	5	2	2	63,85
38	Квартира	152	5	2	2	66,86
39	Квартира	153	5	3	2	63,85
40	Квартира	160	5	4	2	66,86
41	Квартира	164	5	5	2	66,86
42	Квартира	165	5	6	2	63,85
43	Квартира	168	5	6	2	66,86
44	Квартира	169	5	7	2	63,85
45	Квартира	172	5	7	2	66,86

№	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м²)
46	Квартира	176	5	8	2	66,86
47	Квартира	177	5	9	2	63,85
48	Квартира	180	5	9	2	66,86
49	Квартира	181	6	1	2	66,86
Итого						3 258,13

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

2.1. Сведения о Заказчике оценки

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

2.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Юридический адрес Исполнителя:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164, к. 5, кв. 69
Фактический адрес Исполнителя:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Банковские реквизиты:	р/с 40702810810000631445 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК» г. МОСКВА, Кор./счет 30101810145250000974, БИК 044525974
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	• 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:	АО «Страховая компания «ПАРИ», страховой полис № 72-4/2024 (А) от 04.04.2024г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) руб., срок действия – с 5 апреля 2024 г. по 4 апреля 2025 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

2.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Вагина Анна Станиславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
Местонахождение саморегулируемой организации:	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Местонахождение Оценщика:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Почтовый адрес:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-982-789-11-67 • e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/50039/23 от 12.12.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2023 г. по 15 декабря 2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2013 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 3. Документы, предоставленные Заказчиком

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

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки

№	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м²)
1	Квартира	16	1	4	2	66,86
2	Квартира	17	1	5	2	63,85
3	Квартира	24	1	6	2	66,86
4	Квартира	32	1	8	2	66,86
5	Квартира	37	2	1	2	66,86
6	Квартира	40	2	1	2	67,00
7	Квартира	44	2	2	2	67,00
8	Квартира	45	2	3	2	66,86
9	Квартира	49	2	4	2	66,86
10	Квартира	53	2	5	2	66,86
11	Квартира	57	2	6	2	66,86
12	Квартира	61	2	7	2	66,86
13	Квартира	65	2	8	2	66,86
14	Квартира	68	2	8	2	67,00
15	Квартира	69	2	9	2	68,86
16	Квартира	73	3	1	2	67,00
17	Квартира	76	3	1	2	66,86
18	Квартира	77	3	2	2	67,00
19	Квартира	81	3	3	2	67,00
20	Квартира	84	3	3	2	66,86
21	Квартира	85	3	4	2	67,00
22	Квартира	88	3	4	2	66,86
23	Квартира	89	3	5	2	67,00
24	Квартира	124	4	4	2	66,85
25	Квартира	125	4	5	2	66,86
26	Квартира	128	4	5	2	66,85
27	Квартира	129	4	6	2	66,86
28	Квартира	132	4	6	2	66,85
29	Квартира	133	4	7	2	66,86
30	Квартира	136	4	7	2	66,85
31	Квартира	137	4	8	2	66,86
32	Квартира	140	4	8	2	66,85
33	Квартира	141	4	9	2	66,86
34	Квартира	144	4	9	2	66,85
35	Квартира	145	5	1	2	63,85
36	Квартира	148	5	1	2	66,86
37	Квартира	149	5	2	2	63,85
38	Квартира	152	5	2	2	66,86
39	Квартира	153	5	3	2	63,85
40	Квартира	160	5	4	2	66,86
41	Квартира	164	5	5	2	66,86
42	Квартира	165	5	6	2	63,85
43	Квартира	168	5	6	2	66,86
44	Квартира	169	5	7	2	63,85
45	Квартира	172	5	7	2	66,86
46	Квартира	176	5	8	2	66,86
47	Квартира	177	5	9	2	63,85
48	Квартира	180	5	9	2	66,86
49	Квартира	181	6	1	2	66,86
Итого						3 258,13

5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

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

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

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

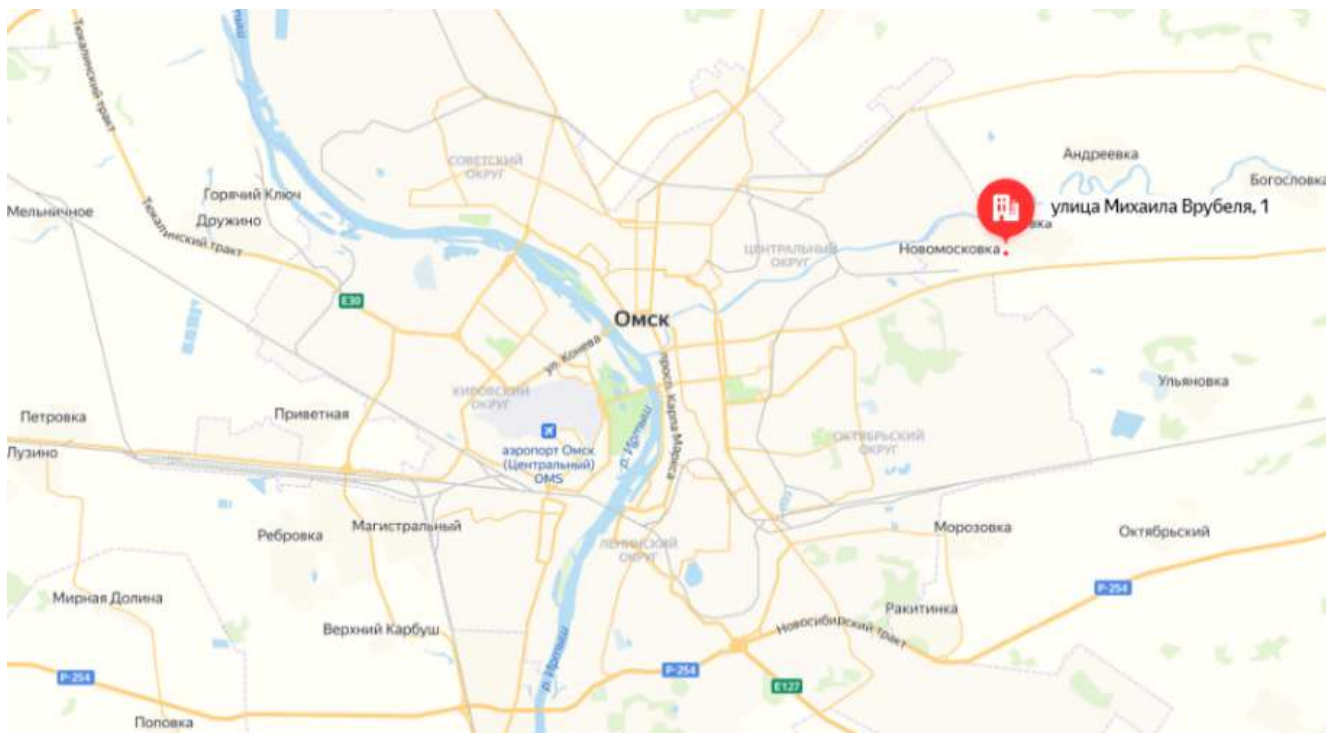


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

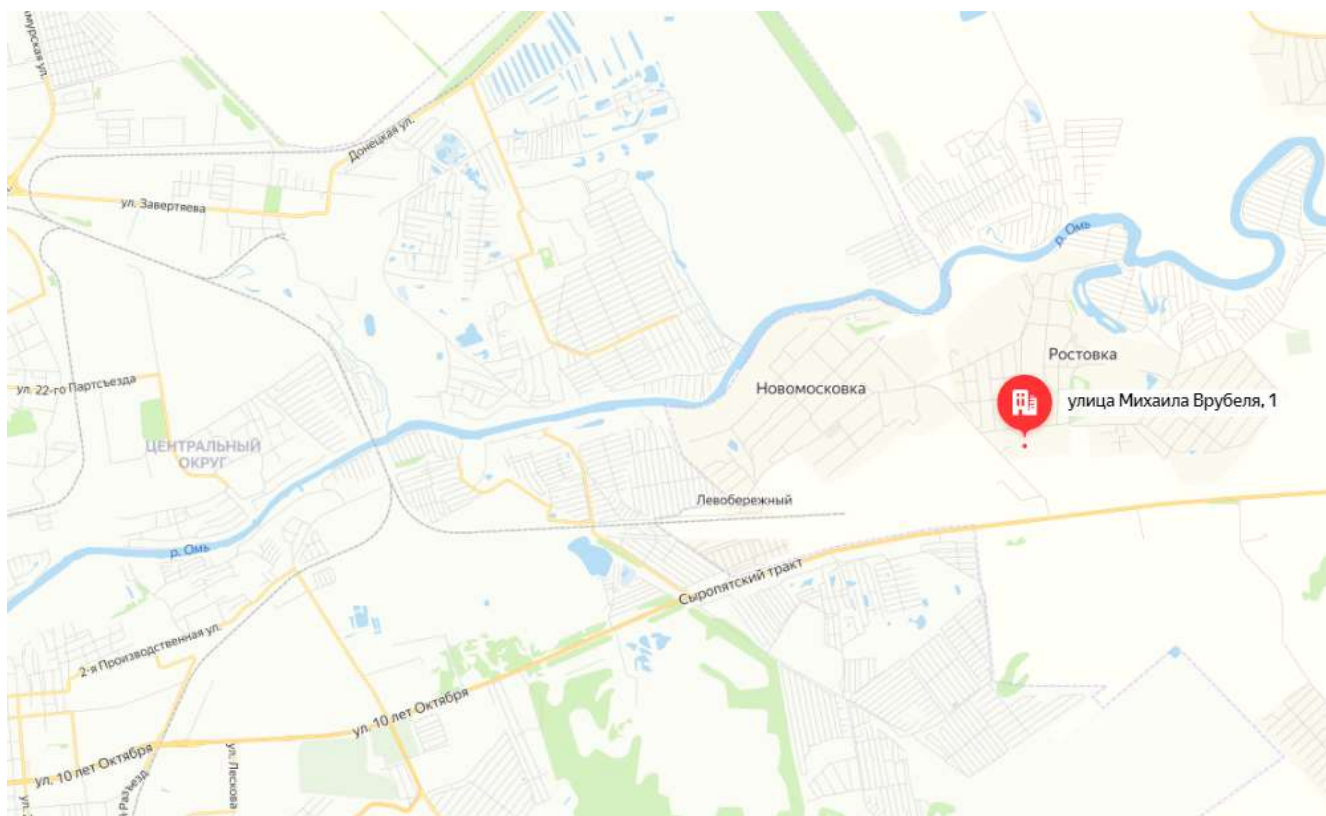


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

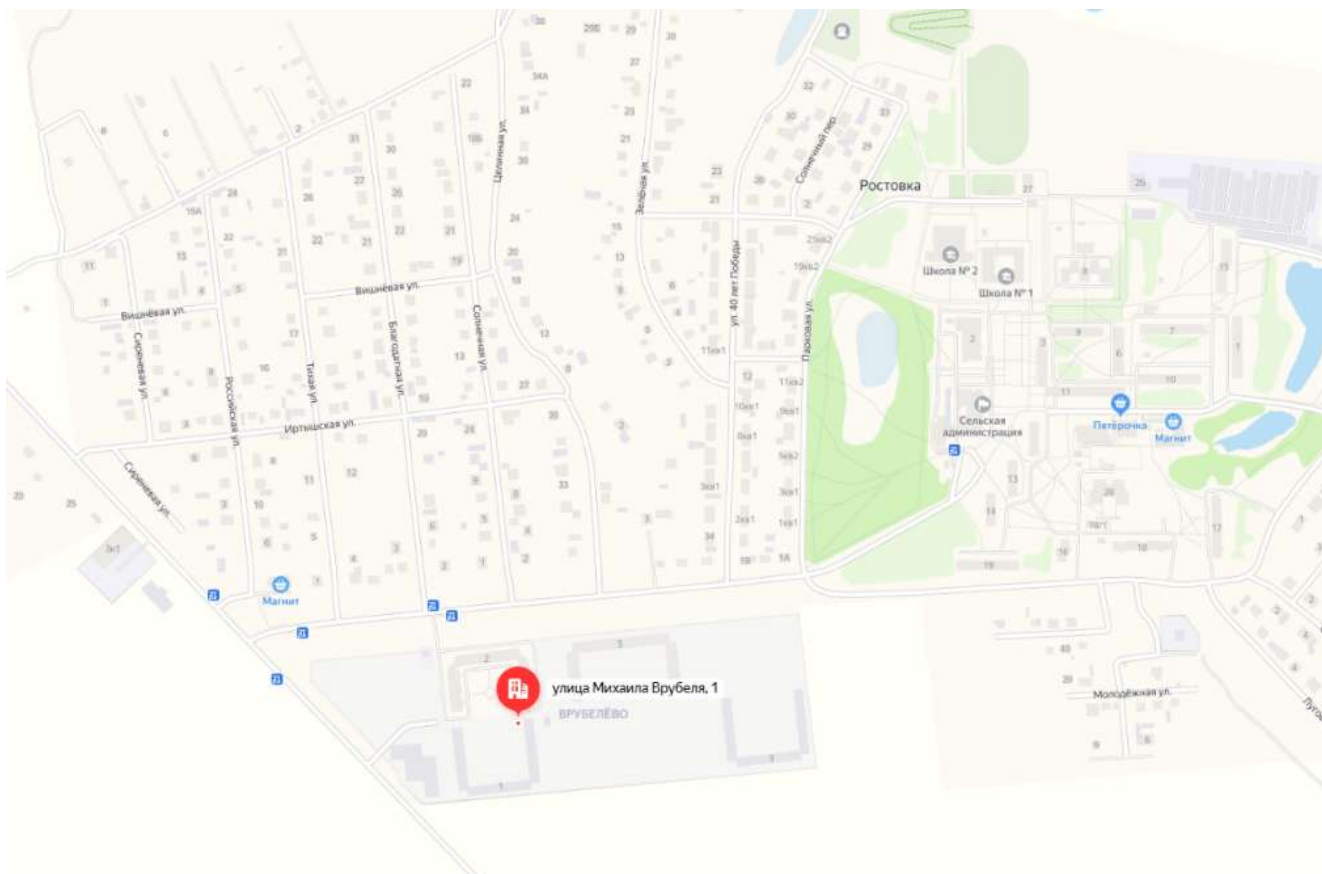


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

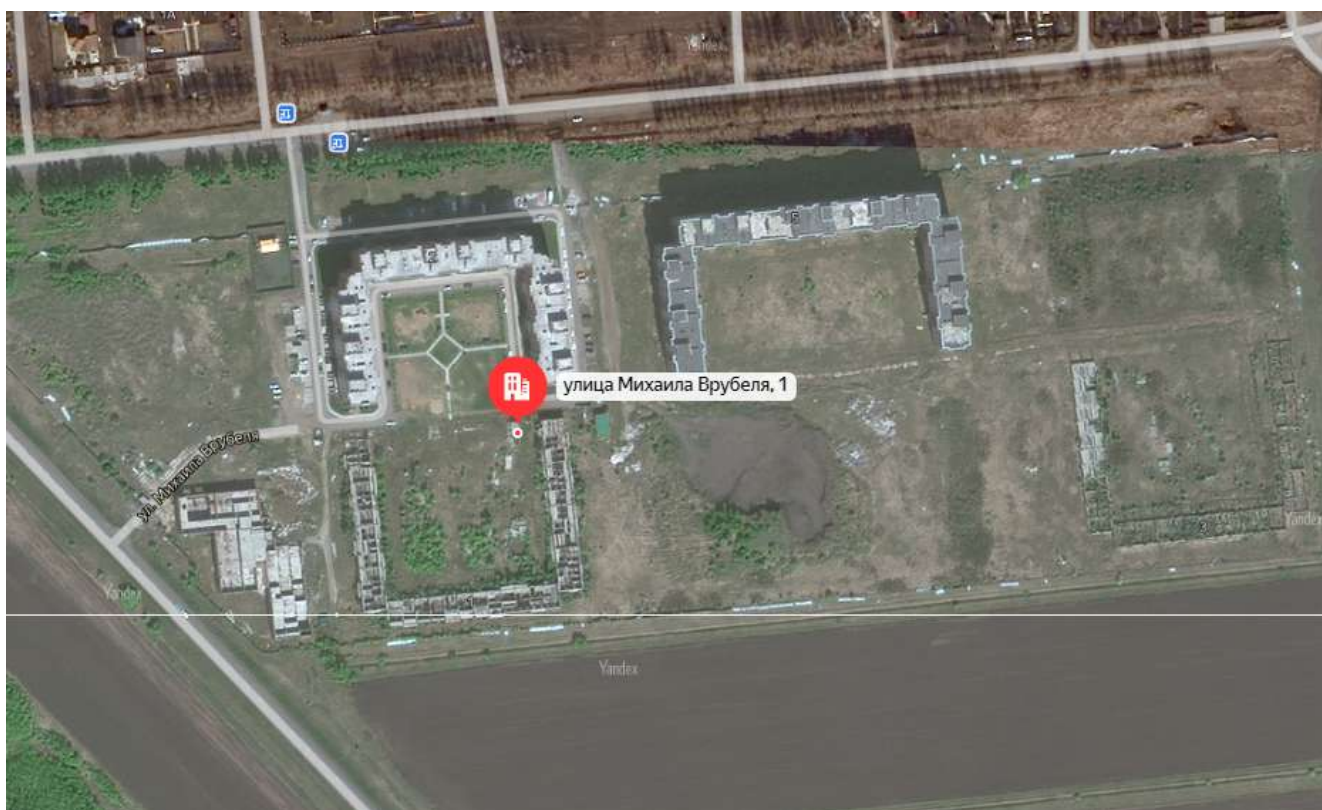


Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таблица 6. Описание местоположения объектов оценки

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

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

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

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На 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).
- Оценка исходит из основания о том, что Застройщик оцениваемых объектов находится в банкротстве.

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

Не предусмотрены.

6.3. Ограничения оценки

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

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

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

Таблица 7. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁴

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - платежеспособность; - наличие адекватных источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на строительство; - доходность девелопера; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события на дату оценки

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного¹ факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г. 2. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

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

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

5. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

6. Объём оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г. Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года. Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет. 10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г. Основным положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП¹	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,3	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 ²	7,6 ²	7,2 ²	10,0 ²	11,7 ²	10,0 ²	-2,8 ²	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 ²	8,5 ²	8,0 ²	11,7 ²	14,0 ²	11,2 ²	-5,5 ²	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 ²	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 ²	1,6 ²	13,9 ²	10,5 ²	12,4 ²	19,9 ²	13,9 ²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8 ³	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 ⁴	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	76 975 ⁴	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	86 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 ⁴	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 ²	6,9 ²	6,0 ²	4,7 ²	4,2 ²	4,0 ²	5,9 ²	-1,2 ²	2,7 ²	9,2 ²
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 ²	7,0 ²	5,5 ²	3,3 ²	7,3 ²	4,5 ²	7,4 ²	-1,7 ²	4,0 ²	8,9 ²
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,0	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6		2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Основные показатели РФ

Экономическая ситуация в Омской области на дату оценки

Экономические показатели

Согласно рейтингу социально-экономического развития регионов, ВРП Омской области в 2021 году составил 730,9 млрд рублей, а в 2022–767,7 млрд. Хотя, по оценкам других источников, этот показатель 2022 года значительно расходится, по максимуму доходя до 956,7 млрд рублей. В своё время областное министерство экономики оперировало цифрой в 901,6 млрд рублей.

В своём докладе, посвящённом социально-экономическому положению Омской области за январь-декабрь 2023 года, Омкстат приводит следующие данные: добыча полезных ископаемых (отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг – ОТСП, ВР и ОУ) произведена на сумму 3 116 млн рублей; деятельность обрабатывающих производств (ОТСП, ВР и ОУ) принесла 584 830 млн рублей; объём работ в сфере строительства составил 123 007,8 млн рублей, ввод в действие жилых домов достиг 742,9 тыс. м² общей площади; в хозяйствах всех категорий было произведено животноводческой продукции: на убой в живом весе скота и птицы – 187,4 тыс. т, молока – 608,8 тыс. т, яиц – 802,1 млн штук; оборот розничной торговли составил 476 198,1 млн рублей; объём платных услуг, оказанных населению – 141 898,7 млн рублей; среднесписочная численность сотрудников организаций к октябрю месяцу составила 488,1 тыс. человек; численность безработных – 34,1 тыс. человек; среднемесячная начисленная заработная плата – 52 665,3 тыс. рублей.

По оценке, выполненной РИА «Новости» в 2022 году, регион находится в списке одного из наименее привлекательных для жизни и развития субъектов РФ. Численность населения неуклонно сокращается, в том числе и по причине оттока специалистов в Новосибирск и Тюмень, и к 2023 году равнялась 1 832 064 человека (данные Росстата).

Природные ресурсы

В Омской области имеются разнообразные природные ресурсы, однако они пока что недостаточно широко используются. Есть залежи:

- глин и суглинков – 76 месторождений с запасами в 58 111 тыс. м³;
- керамзитового сырья – 6 месторождений с запасами в 10 647 тыс. м³;
- глин, пригодных для изготовления черепицы, гончарных глин, бентонитовых глин с запасами в 20 392 тыс. т, голубых глин, глин, имеющих возможность применения в нефтепереработке;
- суглинка (4 056 тыс. м³), из которого можно изготавливать дренажные трубы диаметром в 50 и 75 мм;
- алеврита с балансовыми запасами в 1 815 м³;
- строительных песков – 37 месторождений с запасами в 119 288 м³;
- титана и циркония;
- мергеля и известково-мергелевых конкреций – 475 тыс. т;
- минеральных солей;
- лечебных грязей;
- сапропеля – 158 месторождений с запасами в 156 000 тыс. т;
- торфовиванитов (болотных фосфатов) – 8 277 тыс. т;
- торфа – 68 месторождений с запасами в 5 054 436 тыс. т;
- бурого угля, суммарные запасы которого составляют свыше 3 млрд т;
- нефти (4 месторождения) и газового конденсата (1 месторождение);
- подземных вод – 55 месторождений с запасами в 437 500,5 м³/сутки;
- минеральных вод с эксплуатационными запасами в 3 800 м³/сутки;
- термальных вод – 1 месторождение с запасами в 10 тыс. м³/сутки.

Кроме того, лесной фонд региона представлен землями площадью 5 927,5 тыс. га, что составляет 42,1% площади областного земельного фонда.

Отрасли промышленности

Наиболее развитыми отраслями региона являются нефтеперерабатывающая и химическая промышленность, где осуществляют свою деятельность Омский НПЗ, АО «Омскшина», ОАО «Омский каучук», ООО «Омсктехуглерод», ООО «Полиом». Также хорошо функционирует машиностроение, представленное «Производственным объединением «Полёт», АО «Радиозавод им. А.С. Попова», АО «Омский агрегатный завод», Омским заводом транспортного машиностроения. Дополнительно имеется ряд предприятий промышленности строительных материалов и металлургии.

В силу ряда объективных обстоятельств в области получила широкое развитие пищевая промышленность, имеющая хорошо развитую сырьевую базу. В наиболее крупных населённых пунктах имеются свои хлебозаводы, мясокомбинаты, маслодельные и маслосыродельные предприятия. Далеко за пределами региона хорошо известна продукция таких производителей, как «Инмарко», «Омский бекон», «Омсквинпром», ЗАО «Завод розлива минеральной воды «Омский».

Сельское хозяйство

Высокоразвитый агропромышленный комплекс области располагает значительными сельскохозяйственными угодьями, что позволяет активно заниматься мясным скотоводством, свиноводством и птицеводством, выращивать зерновые, кормовые, технические культуры, овощи и картофель. Также имеет место пчеловодческая и звероводческая деятельность, промысел пушного зверя.

По данным Омскстата, на конец апреля 2023 года в хозяйствах всех категорий региона насчитывалось 368,5 тыс. голов КРС (142,3 тыс. коров), 374,6 тыс. голов свиней, 227,7 тыс. голов овец и коз, 7 421,9 тыс. голов птицы. Однако всё это не даёт повода для оптимизма, так как в 2023 году в области наблюдалось снижение объёмов сельскохозяйственного производства на 7,7%. Продукции АПК было произведено на 116,4 млрд рублей. В значительной степени уменьшение наблюдалось в сфере растениеводства – ↓11,4%, в то время как в области животноводства объём продукции упал на 2,6%. Всё это связано с засухой, приведшей в 2023 году к получению 2,5 млн т урожая зернобобовых культур, что ниже показателя 2022 года на 14%.

Энергетика

К 1 января 2022 года областная энергосистема обладала установленной электрической мощностью в 1 661,2 МВт, в числе которой на долю ТЭС приходилось 1 601,2 МВт, на долю СЭС – 60,0 МВт. Согласно оперативным данным Омского РДУ – Филиала Системного оператора, осуществляющего функции оперативно-диспетчерского управления объектами электроэнергетики Омской области, объём потребления электроэнергии здесь на протяжении девяти месяцев 2022 года составил 8 013,9 млн кВт·ч, при выработке в 4 463,8 млн кВт·ч. При этом функции теплоснабжения несут на себе 3175 теплоисточников, включая 6 ТЭЦ.

Строительная отрасль

Строительная сфера в области, ранее пребывавшая в упадке, с 2022 года переживает новый этап своего бурного развития. Именно с этой целью в апреле упомянутого года и было организовано профильное Министерство строительства Омской области, сразу приступившее к реанимации целого ряда строительства социальных объектов. Также были предприняты меры по обеспечению жильём детей-сирот и по укреплению связей строительной индустрии с российским научным сообществом.

Сегодня в сфере регионального строительства задействовано свыше 5 тысяч организаций. Производство строительных материалов для них осуществляют 170 предприятий. Это позволяет обеспечивать рабочими местами 30 тыс. человек. В дальнейших планах областного руководства –

наращивание объёмов жилищного строительства на 35% с целью доведения его объёмов до ежегодного введения в эксплуатацию 1 млн м² жилья.

Сфера услуг и торговля

Потребительский рынок региона наиболее характерно представлен в Омске, именно там 1/5 часть трудоспособного населения города находит себе применение. Здесь осуществляют свою деятельность крупнейшие российские торговые сети: «Лента», «Магнит», «Пятёрочка», «METRO», «Спортмастер», а также торговые сети регионального уровня: «Еда!», «Низкоцен», «Победа».

Широко развита сеть предприятий общественного питания, представленная 650 организациями, позволяющими на одну тысячу жителей иметь 37,8 посадочных мест. Есть в городе и 3500 объектов по предоставлению различных услуг.

Заключение

Полвека назад Омская область представляла собой один из самых экономически развитых регионов Сибири. Сегодня она в значительной степени сдала свои позиции. Однако, по мнению ряда видных экономистов и предпринимателей, в регионе есть всё необходимое для восстановления утраченных позиций, в частности удвоения ВРП на протяжении ближайших 7 лет. Взгляды и оценки здесь несколько разнятся, но очевидно, что процесс возрождения местной экономики должен носить кластерный подход, учитывающий интересы всех слоёв населения области, что и будет делать их заинтересованными в получении высоких результатов. Высказывается также мнение о том, что необходимо увязывать вышеупомянутые процессы с общим развитием экономики Сибири, в основном делая ставку на земельные ресурсы, нефтехимию и машиностроение. Ряд положительных начинаний здесь уже имеется, остаётся рассчитывать на дальнейшее их распространение на всю областную экономику.

Источник информации: <https://manufacturers.ru/article/ekonomika-omskoy-oblasti-tekushee-sostoyanie-i-perspektivy-regiona?ysclid=1wq9er9f6i339251995>

7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Таблица 8. Характеристика объекта недвижимости

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

7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области на дату оценки

Стоимость омской недвижимости достигла пика в феврале 2024 года, после чего началось небольшое снижение. Город55 проанализировал статистику и узнал, как изменится цена на жилье в ближайшее время.

С 2020 года цена на новостройки в Омске выросла в 2,8 раза. Город стал лидером по росту цен на квадратные метры нового жилья среди других 16 миллионников России. Данные в начале мая опубликовал сайт по продаже недвижимости «ЦИАН». Для сравнения, за этот период в Москве средняя цена «квадрата» выросла в 1,7 раза, в Санкт-Петербурге — в 1,9 раза.

По данным МЛСН, стоимость омской недвижимости вышла на пик в феврале 2024 года. Так, цена квадратного метра в новостройках достигла 119,5 тысяч рублей, на вторичном рынке — 115,7 тысяч рублей.

После февраля началось плавное снижение. Сейчас «квадрат» в новостройках стоит 112,4 тысячи рублей, во «вторичке» — 107,3 тысячи.

На категорию вторичного жилья нет акций, как на новостройки. Поэтому тут может влиять человеческий фактор. Кто-то наследство получил, необходимо выставить на продажу. Процентная ставка Центробанка высока на сегодняшний день. Люди, которые переезжают, им деться некуда. Какое-то время ждут, потом продают. Чем дольше будет ставка ЦБ стоять на этом уровне, тем дальше стоимость «вторички» будет падать. Не резко. Не так уж много людей в Омске нуждаются в срочной продаже.

Справка. Ключевая ставка — это главный инструмент денежно-кредитной политики государства. В России он работает с сентября 2013 года. От ключевой ставки ЦБ зависят ставки по облигациям, депозитам и кредитам, в том числе и ипотечным. В настоящее время ключевая ставка Центробанка России составляет 16%. Последнее повышение произошло 15 декабря на 100 базисных пунктов.

Отметим, в настоящее время в России действует программа «Семейная ипотека». Кредитом со ставкой в 6% могут воспользоваться семьи с детьми до 6 лет включительно. Первоначальный взнос по ипотеке — 20%, его также можно оплатить с помощью материнского капитала. Однако купить жилье по программе можно только в новостройке. Продавцом может выступать только юридическое лицо.

В среднем, «однушку» в Омске сейчас можно приобрести за 4,6 млн, «двушку» — за 4,8 млн, «трешку» — 7,8 млн рублей. Резких колебаний цен на недвижимость в Омске ждать не стоит. Но есть факторы, которые могут повлиять на рынок жилья.

Ранее статистику цен на недвижимость в Омске опубликовал Омскстат. По данным ведомства, к концу первого квартала текущего года в регионе наблюдался рост средних цен на жилье. В частности, стоимость новостроек за первые три месяца года увеличилась на 7,7%, а цены на вторичном рынке жилья выросли на 4,6%.

Источник информации: <https://gorod55.ru/news/2024-05-07/v-omske-stoimost-zhilya-s-dopandemiynyh-vremen-vyroslo-v-3-raza-cto-budet-dalshe-5075295>

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

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 9. Выборка предложений по продаже квартир в районе расположения объекта оценки

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://omsk.cian.ru/sale/flat/297992626/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	Отличная квартира. Качественные материалы и работа, большой двор удобное местоположение, до города 10 минут,	89	7 250 000	81 461
https://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	Ипотека до 9,9%. На продаже 3-х комнатная квартира в цельно- кирпичном доме 2015 года постройки, во дворе размещена детская площадка, ухоженная прилегающая территория, чистый подъезд. В квартире удобная и функциональная планировка «Распашонка»- окна выходят на две стороны, выполнен качественный ремонт: натяжные потолки, в комнатах на полу ламинат повышенной прочности, санузел /ванной комната – выложена плитка, установлены алюминиевые радиаторы отопления. Все приборы учета опломбированы и прошли поверку. При продаже в квартире остается вся мебель, которую Вы видите на фото: кухонный гарнитур, мягкая мебель, корпусная мебель в детской комнате и спальня комната, мебель в прихожей, и санузле, обеденная зона. В стоимость квартиры, так же включена вся бытовая техника: стиральная машина, варочная панель, духовой шкаф, холодильник, вытяжка. При покупке квартиры, Вы становитесь обладателем отдельного парковочного места, которое закреплено за этой квартирой. Развитая инфраструктура, в радиусе 900м две среднеобразовательные школы и детский сад. За домом размещена остановка утро/вечер. Помощь в оформлении ипотеки, работа с банками партнерами, предоставление дополнительных скидок по ипотеке. Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас Рады будем ответить на все ваши вопросы.	82	6 000 000	73 171
https://onrealty.ru/p-ostok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем в продажу 3 х комнатную квартиру в Ростовке. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (1,4+1,7+2,7) кв.м. Окна ПВХ. Просторная кухня столовая 17,4 кв.м. Уютные спальные комнаты. Два сан. Узла с душевой и ванной. Оснащены тумбами и пеналами. Кондиционер. Наземная парковка.	90	6 590 000	73 222
https://onrealty.ru/p-ostok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69114888	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Агентство недвижимости «Империя квартир» предлагает к продаже уютную светлую 1-комнатную квартиру в цельно- кирпичном доме 2015 года постройки. Планировка квартиры включает в себя просторную комнату 18 м, кухню 11 м и совмещенный санузел. В комнате на полу ламинат, на стенах обои. На кухне на полу линолеум, стены оклеены обоями, кухонный гарнитур. Установлены окна ПВХ, счётчики на горячую и холодную воду. Большая застекленная лоджия. Санузел подготовлен под ремонт. Во дворе просторная детская площадка, ухоженная прилегающая территория, чистый подъезд, хорошие соседи. Ростовка-хороший и развитый загородный район Омска, благоприятная экология, развитая инфраструктура: продуктовые магазины, сеть супермаркетов Магнит, Победа, Пятёрочка, Марафет, мед учреждения, аптеки, детская школа искусств, музыкальная школа, секция хоккей/футбол, новый стадион. Рядом 2 школы и детский сад. Квартира	35,9	3 100 000	86 351

		подходит под ипотеку и все виды сертификатов! Звоните!			
https://onreal.ru/p/oselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/29069425	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новый кирпичный дом. ЖК "Врубелево" расположен неподалеку от поселка Ростовка. всего в 2 километрах от границы города Омска. до центра города 15 минут. Сделан качественный ремонт, натяжные потолки, обои во всех комнатах под покраску.	54,2	4 600 000	84 871
https://onreal.ru/p/oselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/65300749	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Однокомнатная квартира в новом доме расположена в пригороде Омска десять минут езды от центра города транспорт регулярно остановка рядом с домом дом новый теплый, 6 ольница детсад, школа рядом, много магазинов, двор ухожен дети одного дома, один взрослый прописан.	40	3 050 000	76 250
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_815_m_49_et_3528119773	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Возможен обмен на недвижимость или авто. Ипотеки нет. Если у вас есть недвижимость можем помочь оформить под залог кредит для покупки квартиры в нашем доме по привлекательной цене! На продаже квартиры в Жилом парке "Врубелево" Почтовый адрес ул. М. Врубеля 5. Дом 12 подъездный, 9 этажный, кирпичный. Высота потолков по тех. Пасп. 2,8м. Черновая отделка. В доме на данный момент ведутся работы по капитальному ремонту. Проведены строительные экспертизы и согласно им ведется ремонт: Полностью демонтирована старая кровля и выполнен монтаж новой кровли, работы на заключительном этапе монтаж мембраны. Выполнено оштукатуривание стен в полном объеме. Получены технические условия на подключение воды и водоотведение. Подключили электричество. Ведутся работы по благоустройству. Плановое завершение работ 4кв. 2024г. Регистрация сделок согласно 214ФЗ уступка прав требования с регистрацией в Росреестре. Рядом с Жилым парком "Врубелево" маг. Победа, маг. Пятерочка, маг. Магнит, гм Лента, гм Бауцентр, школа, садик, дом культуры, почта, больница, остановка.	81,5	2 835 000	34 785
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_29_et_3230329536	Омская обл., Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	Продается квартира в новостройке. В настоящее время проводится благоустройство территории и подвод коммуникаций. Ориентировочный срок сдачи 1кв 2024	82	4 000 000	48 780
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54m_310et_3046496734	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	На срочной продаже квартира в новом доме в микрорайоне Врубелево расположенного на въезде в Ростовку, на доме начались работы по завершению строительства, коммуникации все подведены, разрешительные документ все подписаны на присоединение к сетям, продажа от собственника, право подтверждено решением суда, дом полностью кирпичный, квартира с расположением комнат на две стороны, солнечная, стены оштукатурены, стяжка пола, окна пвх, планируемая сдача дома конец 2023 года. документы готовы, чистая продажа.	54	2 054 000	38 037

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 34 785 рублей за кв.м. до 86 351 рублей за кв.м., среднее значение 66 325 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

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

Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т. д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- состояние объекта;
- площадь объекта и т. д.

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т. п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг.

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

7.6. 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 неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

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

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

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

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

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то

проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

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

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

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

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

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

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

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

Таблица 10. Тестирование на НЭИ

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

Вывод по тестированию НЭИ:

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

7.7. Выводы по анализу рынка

• На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

• Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

• Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – не завершённые строительством объекты.

- Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 34 785 рублей за кв.м. до 86 351 рублей за кв.м., среднее значение 66 325 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.
- Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

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

8.1. Основные этапы процесса оценки

8.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

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

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

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

▪ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

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

Затратный подход

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

8.3 Выбор подходов

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

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

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

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

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

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

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

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

5. Метод сравнения продаж/предложений

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

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

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

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

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

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

Метод парных продаж

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

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

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

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

Экспертные методы расчета и внесения поправок

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

Статистические методы расчета поправок

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

Выбор метода внесения корректировок:

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

Выбор единиц сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор объектов-аналогов

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

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

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

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

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/flat/297992626/	https://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/	https://onrealt.ru/po-selok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740
Цена предложения, руб.		7 250 000	6 000 000	6 590 000
Цена предложения, руб./кв.м.		81 461	73 171	73 222
Сделка/предложение	Сделка	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	29.05.2024	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. 1	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
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.	66,86	89,0	82,0	90,0
Количество комнат	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	3/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж	1/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми	Обеспечен необходимыми	Обеспечен необходимыми	Обеспечен необходимыми

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	коммуникациям и	коммуникациями	коммуникациями	коммуникациями
Физическое состояние объекта	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Комфортный	Комфортный	Комфортный

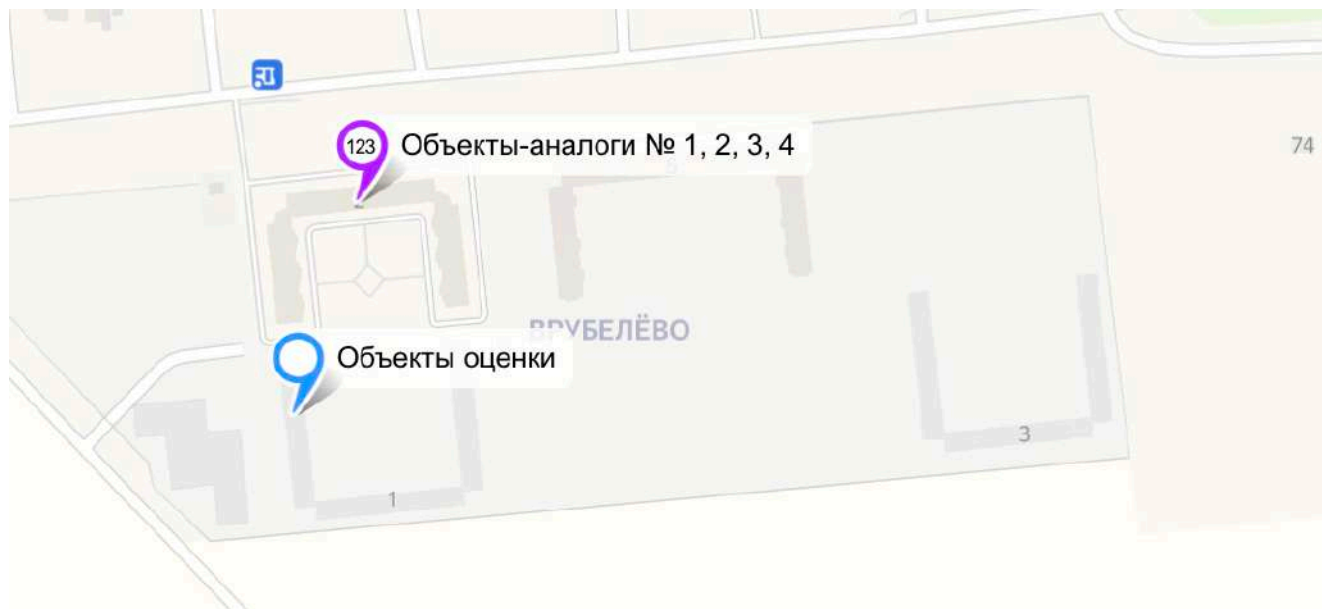


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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.

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

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 3,7%, 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.

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. 245. Корректировка для всех аналогов составила -4,2%, среднее значение.

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

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

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

Квартиры, являющиеся объектами оценки, расположены в строящемся доме с отложенной датой ввода в эксплуатацию, в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права. Корректировка вводится на основании источника: «Сборник корректировок. Сегмент «Квартиры» г. Омск, 01.01.2019 (источник: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Nh2NN8cjU.pdf) в размере -50,0%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тип объекта и функциональное назначение

Объектом оценки является квартира, как и объектами-аналогам. 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.

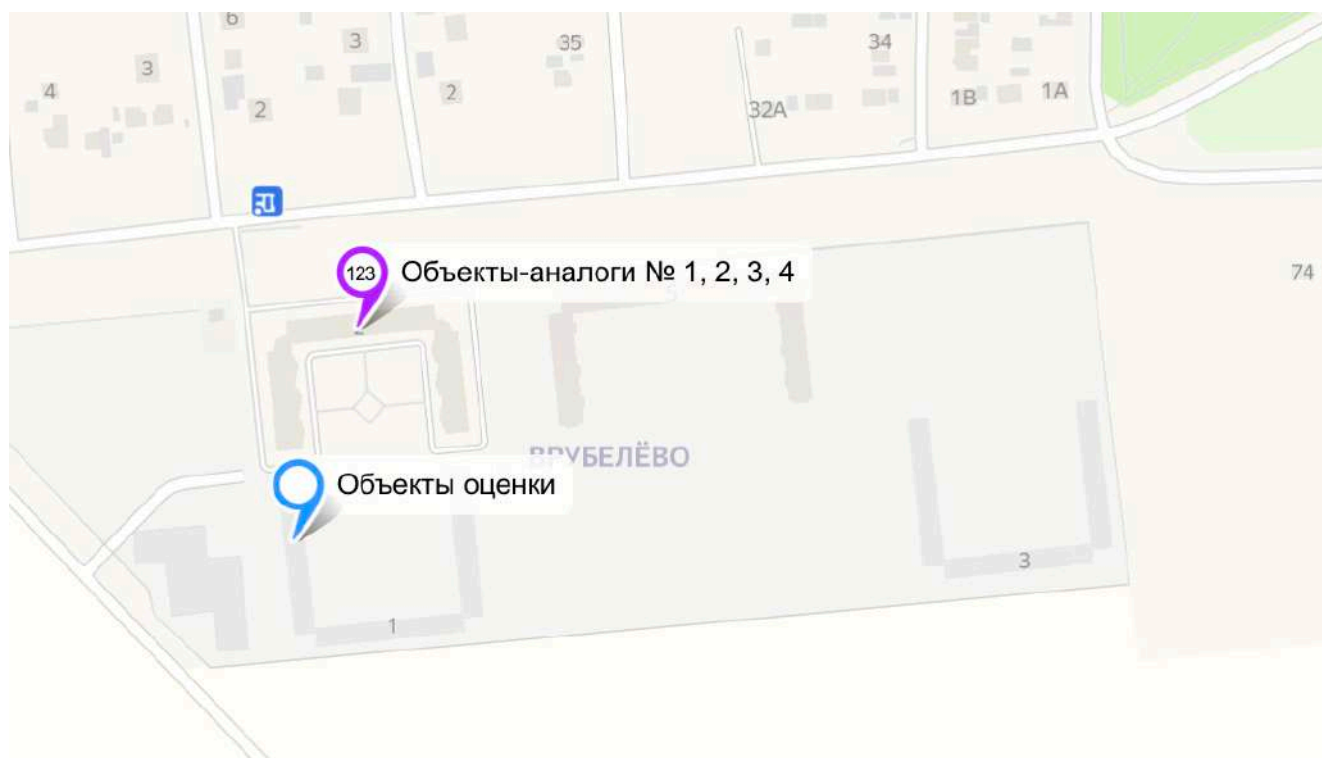


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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

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. 271.

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		
объект оценки	<30	<30	30-50	50-150
	30-50	1,00	1,24	1,30
	50-150	0,81	1,00	1,05
		0,77	0,95	1,00

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

Таблица 12. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	66,86	89,0	82,0	90,0
Корректировка, %		0%	0%	0%

Количество комнат

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.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
Объект оценки		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
	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 13. Расчет корректировки на количество комнат

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

Этаж расположения

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.

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

Таблица 14. Расчет корректировки на этаж расположения

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

Материал стен дома

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

Физическое состояние дома

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

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3422-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,89	0,98	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,65	0,85	0,74
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,25	0,55	0,39
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,10	0,22	0,14

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

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

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



Застройщик ООО НСТ

Кадастровые номера объекта 55:20:032001:609

Этажность 9

Планный срок завершения строительства III кв. 2011

Дом признан проблемным

Введена процедура банкротства по застройщику

Механизм восстановления прав граждан

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

Таблица 15. Расчет корректировки на физическое состояние дома

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние объекта	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-56% (=(0,39/0,89-1)*100%)	-56% (=(0,39/0,89-1)*100%)	-56% (=(0,39/0,89-1)*100%)

Тип отделки

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 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

Таблица 16. Расчет корректировки на тип отделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

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

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Таблица 17. 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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/flat/297992626/	https://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740
Цена предложения, руб		7 250 000	6 000 000	6 590 000
Цена предложения, руб./м²		81 461	73 171	73 222
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-4,20%	-4,20%	-4,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		78 040	70 098	70 147
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Дата публикации		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%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 1	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
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"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Общая площадь, м²	66,86	89,0	82,0	90,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 020	35 049	35 074
Количество комнат	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		6%	6%	6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 361	37 152	37 178
Этаж расположения / этажность	3/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	12%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 361	41 610	41 639
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 361	41 610	41 639
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 361	41 610	41 639
Физическое состояние объект	Условно - удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-56,00%	-56,00%	-56,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 199	18 308	18 321
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-16 451	-16 451	-16 451
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 748	1 857	1 870
Коэффициент вариации	3,7%			
Весовые коэффициенты		0,32001332	0,33999334	0,33999334
Рыночная стоимость, руб./м²	1 826			

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

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

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

Таблица 65

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

Таблица 18. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	16	1	2	0%	4	0%	66,86	0%	1 826	122 086
2	17	1	2	0%	5	0%	63,85	0%	1 826	116 590
3	24	1	2	0%	6	0%	66,86	0%	1 826	122 086
4	32	1	2	0%	8	0%	66,86	0%	1 826	122 086
5	37	2	2	0%	1	-8%	66,86	0%	1 680	112 325
6	40	2	2	0%	1	-8%	67	0%	1 680	112 560
7	44	2	2	0%	2	0%	67	0%	1 826	122 342
8	45	2	2	0%	3	0%	66,86	0%	1 826	122 086
9	49	2	2	0%	4	0%	66,86	0%	1 826	122 086
10	53	2	2	0%	5	0%	66,86	0%	1 826	122 086
11	57	2	2	0%	6	0%	66,86	0%	1 826	122 086
12	61	2	2	0%	7	0%	66,86	0%	1 826	122 086
13	65	2	2	0%	8	0%	66,86	0%	1 826	122 086
14	68	2	2	0%	8	0%	67	0%	1 826	122 342
15	69	2	2	0%	9	-2%	68,86	0%	1 789	123 191
16	73	3	2	0%	1	-8%	67	0%	1 680	112 560
17	76	3	2	0%	1	-8%	66,86	0%	1 680	112 325
18	77	3	2	0%	2	0%	67	0%	1 826	122 342
19	81	3	2	0%	3	0%	67	0%	1 826	122 342
20	84	3	2	0%	3	0%	66,86	0%	1 826	122 086
21	85	3	2	0%	4	0%	67	0%	1 826	122 342
22	88	3	2	0%	4	0%	66,86	0%	1 826	122 086
23	89	3	2	0%	5	0%	67	0%	1 826	122 342
24	124	4	2	0%	4	0%	66,85	0%	1 826	122 068
25	125	4	2	0%	5	0%	66,86	0%	1 826	122 086
26	128	4	2	0%	5	0%	66,85	0%	1 826	122 068
27	129	4	2	0%	6	0%	66,86	0%	1 826	122 086
28	132	4	2	0%	6	0%	66,85	0%	1 826	122 068
29	133	4	2	0%	7	0%	66,86	0%	1 826	122 086
30	136	4	2	0%	7	0%	66,85	0%	1 826	122 068
31	137	4	2	0%	8	0%	66,86	0%	1 826	122 086
32	140	4	2	0%	8	0%	66,85	0%	1 826	122 068
33	141	4	2	0%	9	-2%	66,86	0%	1 789	119 613
34	144	4	2	0%	9	-2%	66,85	0%	1 789	119 595
35	145	5	2	0%	1	-8%	63,85	0%	1 680	107 268
36	148	5	2	0%	1	-8%	66,86	0%	1 680	112 325
37	149	5	2	0%	2	0%	63,85	0%	1 826	116 590
38	152	5	2	0%	2	0%	66,86	0%	1 826	122 086
39	153	5	2	0%	3	0%	63,85	0%	1 826	116 590
40	160	5	2	0%	4	0%	66,86	0%	1 826	122 086
41	164	5	2	0%	5	0%	66,86	0%	1 826	122 086
42	165	5	2	0%	6	0%	63,85	0%	1 826	116 590
43	168	5	2	0%	6	0%	66,86	0%	1 826	122 086
44	169	5	2	0%	7	0%	63,85	0%	1 826	116 590

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
45	172	5	2	0%	7	0%	66,86	0%	1 826	122 086
46	176	5	2	0%	8	0%	66,86	0%	1 826	122 086
47	177	5	2	0%	9	-2%	63,85	0%	1 789	114 228
48	180	5	2	0%	9	-2%	66,86	0%	1 789	119 613
49	181	6	2	0%	1	-8%	66,86	0%	1 680	112 325
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 869 076

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости Имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 мая 2024 г., не округленно:

5 869 076

(Пять миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч семьдесят шесть) руб.

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

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

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

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

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

№	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	16	1	4	2	66,86	122 086
2	17	1	5	2	63,85	116 590
3	24	1	6	2	66,86	122 086
4	32	1	8	2	66,86	122 086
5	37	2	1	2	66,86	112 325
6	40	2	1	2	67,00	112 560
7	44	2	2	2	67,00	122 342
8	45	2	3	2	66,86	122 086
9	49	2	4	2	66,86	122 086
10	53	2	5	2	66,86	122 086
11	57	2	6	2	66,86	122 086
12	61	2	7	2	66,86	122 086
13	65	2	8	2	66,86	122 086
14	68	2	8	2	67,00	122 342
15	69	2	9	2	68,86	123 191
16	73	3	1	2	67,00	112 560
17	76	3	1	2	66,86	112 325
18	77	3	2	2	67,00	122 342
19	81	3	3	2	67,00	122 342
20	84	3	3	2	66,86	122 086
21	85	3	4	2	67,00	122 342
22	88	3	4	2	66,86	122 086
23	89	3	5	2	67,00	122 342
24	124	4	4	2	66,85	122 068
25	125	4	5	2	66,86	122 086
26	128	4	5	2	66,85	122 068
27	129	4	6	2	66,86	122 086
28	132	4	6	2	66,85	122 068
29	133	4	7	2	66,86	122 086
30	136	4	7	2	66,85	122 068
31	137	4	8	2	66,86	122 086

№	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)	
32	140	4	8	2	66,85	122 068
33	141	4	9	2	66,86	119 613
34	144	4	9	2	66,85	119 595
35	145	5	1	2	63,85	107 268
36	148	5	1	2	66,86	112 325
37	149	5	2	2	63,85	116 590
38	152	5	2	2	66,86	122 086
39	153	5	3	2	63,85	116 590
40	160	5	4	2	66,86	122 086
41	164	5	5	2	66,86	122 086
42	165	5	6	2	63,85	116 590
43	168	5	6	2	66,86	122 086
44	169	5	7	2	63,85	116 590
45	172	5	7	2	66,86	122 086
46	176	5	8	2	66,86	122 086
47	177	5	9	2	63,85	114 228
48	180	5	9	2	66,86	119 613
49	181	6	1	2	66,86	112 325
-	Итого					3 258,13
						5 869 076

10.2. Определение ликвидационной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

V_M – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом:

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 19. Определение коэффициента эластичности (КЭ)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 81 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.);

- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, по договорам с ССП ГУЮ колеблется от 2% до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

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

- сумма исполнительского сбора – 7%;

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

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

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

Таким образом, окончательная величина ликвидационной стоимости равна:

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

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Таблица 20. Расчет коэффициента ликвидности

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

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 21. Расчет ликвидационной стоимости

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	16	1	4	2	66,86	122 086	66 366
2	17	1	5	2	63,85	116 590	63 378
3	24	1	6	2	66,86	122 086	66 366
4	32	1	8	2	66,86	122 086	66 366
5	37	2	1	2	66,86	112 325	61 060
6	40	2	1	2	67,00	112 560	61 188
7	44	2	2	2	67,00	122 342	66 505

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
8	45	2	3	2	66,86	122 086	66 366
9	49	2	4	2	66,86	122 086	66 366
10	53	2	5	2	66,86	122 086	66 366
11	57	2	6	2	66,86	122 086	66 366
12	61	2	7	2	66,86	122 086	66 366
13	65	2	8	2	66,86	122 086	66 366
14	68	2	8	2	67,00	122 342	66 505
15	69	2	9	2	68,86	123 191	66 967
16	73	3	1	2	67,00	112 560	61 188
17	76	3	1	2	66,86	112 325	61 060
18	77	3	2	2	67,00	122 342	66 505
19	81	3	3	2	67,00	122 342	66 505
20	84	3	3	2	66,86	122 086	66 366
21	85	3	4	2	67,00	122 342	66 505
22	88	3	4	2	66,86	122 086	66 366
23	89	3	5	2	67,00	122 342	66 505
24	124	4	4	2	66,85	122 068	66 356
25	125	4	5	2	66,86	122 086	66 366
26	128	4	5	2	66,85	122 068	66 356
27	129	4	6	2	66,86	122 086	66 366
28	132	4	6	2	66,85	122 068	66 356
29	133	4	7	2	66,86	122 086	66 366
30	136	4	7	2	66,85	122 068	66 356
31	137	4	8	2	66,86	122 086	66 366
32	140	4	8	2	66,85	122 068	66 356
33	141	4	9	2	66,86	119 613	65 022
34	144	4	9	2	66,85	119 595	65 012
35	145	5	1	2	63,85	107 268	58 311
36	148	5	1	2	66,86	112 325	61 060
37	149	5	2	2	63,85	116 590	63 378
38	152	5	2	2	66,86	122 086	66 366
39	153	5	3	2	63,85	116 590	63 378
40	160	5	4	2	66,86	122 086	66 366
41	164	5	5	2	66,86	122 086	66 366
42	165	5	6	2	63,85	116 590	63 378
43	168	5	6	2	66,86	122 086	66 366
44	169	5	7	2	63,85	116 590	63 378
45	172	5	7	2	66,86	122 086	66 366
46	176	5	8	2	66,86	122 086	66 366
47	177	5	9	2	63,85	114 228	62 094
48	180	5	9	2	66,86	119 613	65 022
49	181	6	1	2	66,86	112 325	61 060
-	Итого				3 258,13	5 869 076	3 190 430

10.3. Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 мая 2024 г., не округленно:

5 869 076

(Пять миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч семьдесят шесть) руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 49 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 29 мая 2024 г., не округленно:

3 190 430

(Три миллиона сто девяносто тысяч четыреста тридцать) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	16	1	4	2	66,86	122 086	66 366
2	17	1	5	2	63,85	116 590	63 378
3	24	1	6	2	66,86	122 086	66 366
4	32	1	8	2	66,86	122 086	66 366
5	37	2	1	2	66,86	112 325	61 060
6	40	2	1	2	67,00	112 560	61 188
7	44	2	2	2	67,00	122 342	66 505
8	45	2	3	2	66,86	122 086	66 366
9	49	2	4	2	66,86	122 086	66 366
10	53	2	5	2	66,86	122 086	66 366
11	57	2	6	2	66,86	122 086	66 366
12	61	2	7	2	66,86	122 086	66 366
13	65	2	8	2	66,86	122 086	66 366
14	68	2	8	2	67,00	122 342	66 505
15	69	2	9	2	68,86	123 191	66 967
16	73	3	1	2	67,00	112 560	61 188
17	76	3	1	2	66,86	112 325	61 060
18	77	3	2	2	67,00	122 342	66 505
19	81	3	3	2	67,00	122 342	66 505
20	84	3	3	2	66,86	122 086	66 366
21	85	3	4	2	67,00	122 342	66 505
22	88	3	4	2	66,86	122 086	66 366
23	89	3	5	2	67,00	122 342	66 505
24	124	4	4	2	66,85	122 068	66 356
25	125	4	5	2	66,86	122 086	66 366
26	128	4	5	2	66,85	122 068	66 356
27	129	4	6	2	66,86	122 086	66 366
28	132	4	6	2	66,85	122 068	66 356
29	133	4	7	2	66,86	122 086	66 366
30	136	4	7	2	66,85	122 068	66 356
31	137	4	8	2	66,86	122 086	66 366
32	140	4	8	2	66,85	122 068	66 356
33	141	4	9	2	66,86	119 613	65 022
34	144	4	9	2	66,85	119 595	65 012
35	145	5	1	2	63,85	107 268	58 311

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" стоимости, не округленно, руб.	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
36	148	5	1	2	66,86	112 325	61 060
37	149	5	2	2	63,85	116 590	63 378
38	152	5	2	2	66,86	122 086	66 366
39	153	5	3	2	63,85	116 590	63 378
40	160	5	4	2	66,86	122 086	66 366
41	164	5	5	2	66,86	122 086	66 366
42	165	5	6	2	63,85	116 590	63 378
43	168	5	6	2	66,86	122 086	66 366
44	169	5	7	2	63,85	116 590	63 378
45	172	5	7	2	66,86	122 086	66 366
46	176	5	8	2	66,86	122 086	66 366
47	177	5	9	2	63,85	114 228	62 094
48	180	5	9	2	66,86	119 613	65 022
49	181	6	1	2	66,86	112 325	61 060
-	Итого				3 258,13	5 869 076	3 190 430

10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



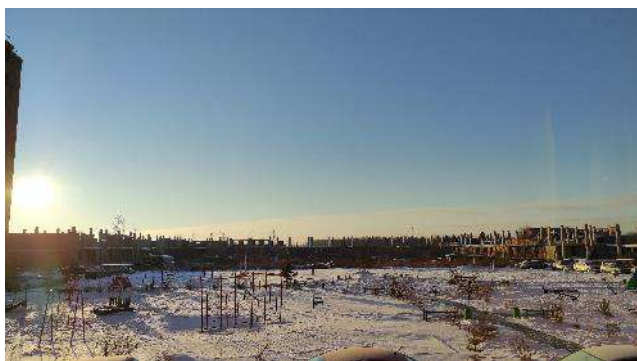
 / Шеин В. В.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР № 1-37 уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30301810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 4070181090011000000007
в «СДМ-Банко (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сидяков



ДОГОВОР № 1-40
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 40 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,80 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕНО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 207 500 (Один миллион двести семь тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

_____/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельевский проезд, дом
р/с № 407018109001100000000
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 301018106000000000683
БИК 044583683

Генеральный директор

_____/В.А. Сухоставцев



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Исходный № _____
Дата регистрации _____
Генеральный директор _____
Исполнитель _____
Место _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Исходный № _____
Дата регистрации _____
Генеральный директор _____
Исполнитель _____
Место _____

ДОГОВОР № 1-44
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/В.А. Сухостванцев



ДОГОВОР № 1-45
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 3-х рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7731 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухожанцев



ДОГОВОР № 1-49
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

/С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-53
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

И.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-57
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773301001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельевский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоетаев

ДОГОВОР № 1-61
уступки требования (цессии)

г. Москва

«15» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-65
уступки требования (цессия)

г. Москва

«14» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

И.А. Чистякова

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сузоставцев

ДОГОВОР № 1-68
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-69
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735526922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-73
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-76
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистиков

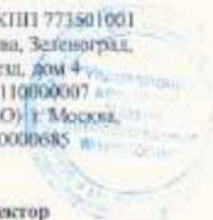
ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухостанцев



ДОГОВОР № 1-77
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеловский проезд, дом 4
р/с № 40701810900100000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Судоставцев



ДОГОВОР № 1-81
уступки требования (цессии)

г. Москва

«14» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

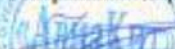
5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

 /С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

 /В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-84
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 407018109001100000087
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-85
уступки требования (цессии)

г. Москва

«14» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

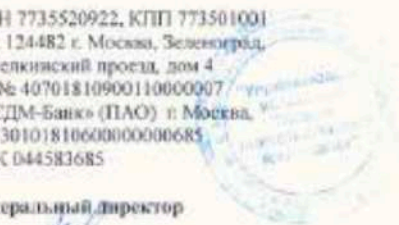
ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/В.А. Сухостанцев



ДОГОВОР № 1-88
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

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

Генеральный директор

/С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИмееСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелковский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000683
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Суздальцев

Секция государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
г. Омск, ул. Советская, 10
Тел: (383) 221-11-11, 221-11-12
Факс: (383) 221-11-13
E-mail: info@omsk.frs.ru

Секция государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
г. Омск, ул. Советская, 10
Тел: (383) 221-11-11, 221-11-12
Факс: (383) 221-11-13
E-mail: info@omsk.frs.ru

ДОГОВОР № 1-89
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелковский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000002
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
Ю/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



Справка
государственной регистрации
договора уступки требования
от 22.12.2014 г. № 1/89-У
в пользу ООО «УК «НПТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
подписана
29.05.2024
Подпись: [подпись]

Справка
государственной регистрации
договора уступки требования
от 22.12.2014 г. № 1/89-У
в пользу ООО «УК «НПТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
подписана
29.05.2024
Подпись: [подпись]

ДОГОВОР № 1-124
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Финнал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухостанцев



ДОГОВОР № 1-125
уступки требования (цессии)

г. Москва

«14» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистяков

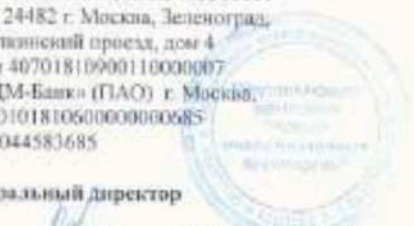
ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НПТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773301001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелковский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-128
уступки требования (цессии)

г. Москва

«15» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Финанс. N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-129
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 БТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 77301001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеловский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-132
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132;
 - Справки Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 3-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

А.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухостянов



ДОГОВОР № 1-133
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

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

Внесено в Единый государственный реестр недвижимости № 05-05-24

Договор № 05-05-24

Дата регистрации: 24.05.2024

Срок регистрации: 05.05.24-25.05.24/010/2024-1644/2

Регистратор: Маслова Т.А.

Подпись:

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев

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

Внесено в Единый государственный реестр недвижимости № 05-05-24

Договор № 05-05-24

Дата регистрации: 25.05.2024

Срок регистрации: 05.05.24-25.05.24/010/2024-1644/2

Регистратор: Маслова Т.А.

Подпись:

ДОГОВОР № 1-145
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



[Handwritten signature]

*Одному экземпляру передано
05.05.2015
Мухоманов*

*Одному экземпляру передано
05.05.2015
Мухоманов*

ДОГОВОР № 1-153
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АльянКит»

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

Генеральный директор


/С.А. Чистяков



*Договор уступки
от 03.03.2015
30.05.2024*
Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773301001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор


/В.А. Сухоставцев



*Внесено в реестр
от 03.03.2015
30.05.2024*
Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-137
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

ДОГОВОР № 1-136
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

ДОГОВОР № 1-160
уступки требования (цессии)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АлмаКит»

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

Генеральный директор

А. А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Винестрой»

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

Генеральный директор

В.А. Сухостав



ДОГОВОР № 1-164
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 772334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухов



ДОГОВОР № 1-165
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор



/И.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор



/В.А. Сухоставцев

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

Истор регистрационного округа 8.Омск
Проведена государственная регистрация

Договора услуги требования/требования

Дата регистрации: 03.06.2025г.

Истор регистрации: 55-55/024-55/2025/07/2025-55/07/1

Регистратор: Смирнская Н.А.

Подпись: _____



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

Истор регистрационного округа 8.Омск
Проведена государственная регистрация

Ипотечки в силу закона

Дата регистрации: 03.06.2025г.

Истор регистрации: 55-55/024-55/2025/07/2025-55/07/1

Регистратор: Смирнская Н.А.

Подпись: _____





ДОГОВОР № 1-168
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



К.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 77301001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа г. Омск
Проведена государственная регистрация
Договора уступки требования (высшая)

Дата регистрации 03.06.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/2015/010/2015-6610/1

Регистратор Спирянская И.А.

Подпись _____



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

Номер регистрационного округа г. Омск
Проведена государственная регистрация
Ипотечки в силу закона

Дата регистрации 03.06.2015г.

Номер регистрации 55-55/024-55/2015/010/2015-6612/1

Регистратор Спирянская И.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1-169
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

/В.А. Сухомин



ДОГОВОР № 1-172
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор



Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НПТ» Д.У. ИПФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелькинский проезд, дом 4
р/с № 407018109001100000097
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сузоставцев

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

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

Применение государственной регистрации

Дополнительная информация

Дата регистрации: 29.05.2024

Идентификационный номер: 55/024-55/2024/010/2015-6829/1

Регистратор: [Подпись]

Подпись: [Подпись]



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

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

Применение государственной регистрации

Дополнительная информация

Дата регистрации: 29.05.2024

Идентификационный номер: 55/024-55/2024/010/2015-6829/1

Регистратор: [Подпись]

Подпись: [Подпись]



ДОГОВОР № 1-176
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор



В.А. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа 055-55/024-55
Примечание: регистрационная запись
Копия услуги пребывания

Дата регистрации 29.05.2015
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6832/1
Регистратор Кокуленко С.А.

Подпись 



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

Номер регистрационного округа 055-55/024-55
Примечание: регистрационная запись
Г. ОМСК Ипотека в силу закона

Дата регистрации 29.05.2015
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6833/1
Регистратор Кокуленко С.А.

Подпись 



ДОГОВОР № 1-177
уступки требования (цессии)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АллаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.Х. ЗПИФН «ИвестСтрой»

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

Генеральный директор



В.А. Сулявцев

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

регистраторского округа №55-55/024-55

Применение государственной регистрации

Возврата государственного требования

регистрации 29.05.2024

регистрации 55-55/024-55/2024/010/2023-6834/1

регистратор Кокуленко С.А.

Подпись _____



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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55

Применение государственной регистрации

Г. Олег Николаевич в силу закона

Дата регистрации 29.05.2024

номер регистрации 55-55/024-55/2024/010/2023-6837/1

Регистратор Кокуленко С.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1-180
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 180 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на девятом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 77301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухов



ДОГОВОР № 1-181
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 181 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 6, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Сабоиды, дом 30
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124432 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухосельский



ДОГОВОР № 1-140
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 140 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 300 (Один миллион двести четыре тысячи триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



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

Номер регистрационного листа: 5-Омск
Примечание государственной регистрации:
Договора уступки требования (цессии)
Дата регистрации: 06.05.2015
Номер регистрации: 55-55/024-55/2015/010/2015-4803/1
Регистратор: Спирялская Н.А.
Подпись: _____

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

Номер регистрационного листа: 5-Омск
Примечание государственной регистрации:
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации: 06.05.2015
Номер регистрации: 55-55/024-55/2015/010/2015-4803/1
Регистратор: Спирялская Н.А.
Подпись: _____



ДОГОВОР № 1-141
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 141 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на девятом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих закупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленные настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ИНТ» Д.У. ЗПИФН «ИмвестСтрой»

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

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



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

номер регистрационного округа г. Омск
Проведена государственная регистрация
Договора уступки требования цессии
Дата регистрации 26.05.2015г.
номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4909/1
Регистратор Спирянская В.А.
Подпись _____

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

номер регистрационного округа г. Омск
Проведена государственная регистрация
Источник в силу закона
Дата регистрации 26.05.2015г.
номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4909/1
Регистратор Спирянская В.А.
Подпись _____



ДОГОВОР № 1-144
уступки требования (цессия)

г. Москва

16 апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 144 общей проектной площадью (с учетом балкона и лоджий) 66,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное наделятом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 300 (Один миллион двести четыре тысячи триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2013 г. № 1/144-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



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

Номер регистрационного округа г.Омск
Применение государственной регистрации
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации 06.06.2023г.
Номер регистрации 55-55/024-55/2024/010/2023-4634/1
Регистратор Спиридонов Н.А.
Подпись _____



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

Номер регистрационного округа г.Омск
Применение государственной регистрации
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации 06.05.2023г.
Номер регистрации 55-55/024-55/2024/010/2023-4634/2
Регистратор Спиридонов Н.А.
Подпись _____





ДОГОВОР № 1-148
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 148 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подлезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в

- одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148 и Договор уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/148-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

ЦЕССИОНАРИЙ

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

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

Генеральный директор

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

С.А. Чистяков
полномочия подтверждаются
выданным в соответствии с
законом от 06.03.2015 г.
№ 15-ФЗ от 03/03/2015/2015-ФЗ

Подпись С.А.

Генеральный директор

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

В.А. Сухомошников
полномочия подтверждаются
выданным в соответствии с
законом от 06.03.2015 г.
№ 15-ФЗ от 03/03/2015/2015-ФЗ

Подпись В.А.

ДОГОВОР № 1-149
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 149 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **63,85 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на втором этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

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

Генеральный директор

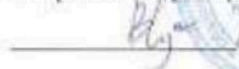

С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.Х. ЗАОФН «НивестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000002
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор


/В.А. Сузоставцев

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

номер регистрационного округа в Омск
Применение государственной регистрации
договора уступки требования (цессии)
Дата регистрации 06.05.2015г.
номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4905/2
регистратор Спиридонова Е.А.
Подпись _____



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

номер регистрационного округа в Омск
Применение государственной регистрации
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации 06.05.2015г.
номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-4906/2
регистратор Спиридонова Е.А.
Подпись _____



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 2165 листах
Регистратор М.В.С.

ДОГОВОР № 1-152
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 152 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на втором этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152, переходит к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АппаКит»

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

Генеральный директор


С.А. Чистяков


ЦЕССИОНАРИЙ

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

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 301018106000000000685
БИК 044583685

Генеральный директор


В.А. Сузоставов



[illegible]

24-35/2024/000/2035-48821
R. A.

ДОГОВОР № 1/16
уступки требования (цессия)

г.Москва

29.05.2022 2022 г.

Гражданка РФ Караветян Арmine Михайловна, место рождения: с. Вардапюр Мартунинского района Республики Армения, 20.03.1987 года рождения, паспорт серия 5207 № 590329, выдан ОУФМС России по Омской обл. в Кировском административном округе г. Омска «05» февраля 2008 года, код подразделения 550-001, зарегистрированная по адресу: Омская область, г. Омск, ул. Дмитриева, д. 13, корп. 5, кв. 5, именуемая в дальнейшем «Цедент», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЭПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4, в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Цессинарий», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессинарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего из заключенного между ООО «Фармацевтическое Бюро» и Застройщиком Договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008 г. № 1/16, заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 16 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из 2 комнат и расположенное на 4-ом этаже, подъезд № 1, в доме № 1 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:609, а Цессинарий обязуется уплатить Цеденту 285 000 (двести восемьдесят пять тысяч) рублей, составляющих выкупную цену права требования.
- 1.2. Указанное в п.1.1 настоящего Договора право требования принадлежит Цеденту на основании - договора б/н от 22.03.2022 г. уступки требования (цессия), заключенного между Михаелином Егнй Гайковичем и Караветян Арmine Михайловной, о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер 55:20:032001:609-55/092/2022-469 от 28.03.2022 г.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цессинарий оплачивает уступление Цедентом право в сумме, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на банковский счет Цедента в следующем порядке:
- 2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного в п.1.1 права требования Цессинарий перечисляет на банковский счет Цедента денежную сумму в размере 285 000 (двести восемьдесят пять тысяч) рублей.
- 2.2. В случае неоплаты Цессинарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.1. даты, настоящий договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.3. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора, а также передает Цессинарию по передаточному акту оригинал договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008 г. № 1/16.

2.4. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор долевого участия оплачен им полностью и в установленном порядке прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Омской области.

2.5. Начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Цессионарий имеет права и несет обязанности, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/16.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

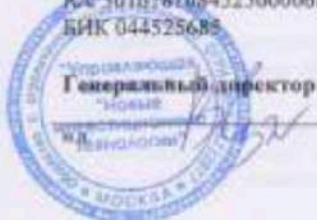
- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕССИОНАРИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новые
инвестиционные технологии»
Д.У, ЗПИФН «ИнвестСтрой» под
управлением
ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
ИНН 7735520922, КПП 773501001
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810845250000685
БИК 044525685



В.А. Сухоставцев

ЦЕДЕНТ

Гражданка РФ
Караветян Арmine Михайловна

Омская область, г. Омск, ул. Дмитриева, д. 13, корп.
5, кв. 5.
паспорт серия 5207 № 590329, выдан ОУФМС
России по Омской обл. в Кировском
административном округе г. Омска «05» февраля
2008 года, код подразделения 550-001

А.М. Караветян

Прошито, пронумеровано
скреплено печатью
на 2196441 листах
Регистратор Рос

ДОГОВОР № 1/17
уступки требования (цессия)

г.Москва

01.05.2022 2022 г.

Гражданин РФ Хумари Алексей Павлович, 22.12.1978 г.р. паспорт серии 22 14 №323962, выдан 15.01.2015г. отделом УФМС России по Нижегородской области в с.Починки, код подразделения 520-052, зарегистрирован по адресу: Нижегородская обл., р-н Починковский, с. Починки, ул. Горка, д. 16, именуемый в дальнейшем "Цедент", с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4, в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Цессионарий», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего из заключенного между ООО «Фармaceutическое Бюро» и Застройщиком Договора участия в долевом строительстве от 29.04.2008г. № 1/17, заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) №17 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85 кв.м., состоящее из 2 комнат и расположенное на 5-ом этаже, подъезд № 1, в доме № 1(строительный) в микрорайоне «Жилый парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55-20-032001-609, и Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 300 000 (Триста тысяч) рублей, составляющих выкупную цену права требования.
- 1.2. Указанное в п.1.1 настоящего Договора право требования принадлежит Цеденту на основании: договора уступки права требования б/н от 22.03.2022 г, заключенного между Цедентом и Микаелян Егня Гайковичем о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер 55:20:032001:609-55/092/2022-471 от 28.03.2022г.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в сумме, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на банковский счет Цедента в следующем порядке:
 - 2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного в п.1.1 права требования Цессионарий перечисляет на банковский счет Цедента денежную сумму в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
- 2.2. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.1. даты, настоящий договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.3. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора, а также передает Цессионарию по передаточному акту оригинал договора участия в долевом строительстве от 29.04.2008г. № 1/17
- 2.4. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор долевого участия оплачен им полностью и в установленном порядке прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Омской области.

2.5. Начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Цессionario имеет права и несет обязанности, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 29.04.2008г. № 1/17.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕССИОНАРИЙ
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новые
инвестиционные технологии»
Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под
управлением
ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
ИНН 7735520922, КПП 773501001
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30401810845250000685
БИК 044525685



Генеральный директор

В.А. Сухоставцев

ЦЕДЕНТ
Гражданин РФ
Хумарян Алексей Павлович

22.12.1978 г.р. паспорт серии 22-14 №323962, выдан
15.01.2015г. отделом УФМС России по
Нижегородской области в с.Починки, код
подразделения 520-052, зарегистрирован по адресу:
Нижегородская обл., р-н Починковский, с.Починки,
ул.Горка, д. 16.

А.П. Хумарян

ДОГОВОР № 1/24
уступки требования (цессия)

г. Омск

01 август 2022 г.

Гражданка РФ Дмитриева Дарья Сергеевна, 16.01.1985 г.р. паспорт серии 52 08 №678708, выдан 25.07.2008г. отделом №2 УФМС России по Омской области в центральный административном округе г. Омска, код подразделения 550-007, зарегистрирована по адресу: г.Омск, ул. Малиновского, д. 14, к.2, кв.235, именуемая в дальнейшем "Цедент", с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (Сокращенно: ООО «УК «НПТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г.Москва, г. Зеленоград, Савеловский пр., д. 4 , в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава , именуемой в дальнейшем "Цессионарий", с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего из заключенного между ООО «Фармацевтическое Бюро» и Застройщиком Договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/24, заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) №24 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из 2 комнат и расположенное на 6-ом этаже, подлест № 1, в доме № 1(строительный) в микрорайоне «Жилой парк «НРУБЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55-20-032001:609, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 287 000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей, составляющих выкупную цену права требования.
- 1.2. Указанное в п.1.1 настоящего Договора право требования принадлежит Цеденту на основании договора уступки права требования №1/24 от 21.06.2022 г. заключенного между Цедентом и Михаилом Еггием Гайкович о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер 55-20-032001:609-55/092/2022-506 от 22.06.2022г.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в сумме, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на банковский счет Цедента в следующем порядке:
 - 2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного в п.1.1 права требования Цессионарий перечисляет на банковский счет Цедента денежную сумму в размере 287 000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей (в том числе НДС).
 - 2.2. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.1. даты, настоящий договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
 - 2.3. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора, а также передает Цессионарию по передаточному акту оригинал договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/24.

2.4. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор долевого участия оплачен им полностью и в установленном порядке прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Омской области.

2.5. Начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Цессионарий имеет права и несет обязанности, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/24.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

5. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕССИОНАРИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новые
инвестиционные технологии»
Д.У. ЗИНФН «ИнвестСтрой» под
управлением ООО «УК «ИНТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
ИНН 7735520922, КПП 773501001
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 301018108452500000685
БИК 044525685

ЦЕДЕНТ

Дмитриева Дарья Сергеевна

16.01.1985 г.р. паспорт серии 52 08 №678708, выдан
25.07.2008г. отделом №2 УФМС России по Омской
области в центральном административном округе г.
Омска, код подразделения 550-007,
зарегистрирована по адресу: г.Омск, ул.
Малиновского, д. 14, к.2, кв.

Номер счета: 40817810345002817702
Банк получателя: ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8634 ПАО
СБЕРБАНК
БИК: 045209673
Корр. счет: 30101810900000000673
ИНН: 7707083893
КПП: 550502001



В.А. Суздальцев

Д.С. Дмитриева

ДОГОВОР № 1/32
уступки требования (цессии)

г. Омск

09 08 2022 г.

Гражданин РФ Рязель Анна Уктамовна, 22.06.1984 г.р. паспорт серия 52 05 №341397, выдан 15.05.2006 г. отделом внутренних дел Горьковского района Омской области, код подразделения 552-010, зарегистрирована по адресу: Омская область, Горьковский район, с. Сухое, ул. Карбышева, д. 6, выпускаемая в дальнейшем "Цедент", с одной стороны, и,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (Сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»), юридический адрес: 124482, г. Москва, г. Зеленоград, Савелкинский пр., д. 4., в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Цессионарий", с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего из заключенного между ООО «Фармацевтическое Бюро» и Застройщиком Договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/32, заключенного в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) №32 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из 2 комнат и расположенное на 8-ом этаже, подъезд № 1, в доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВУУШЕВ» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:609, и Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 287 000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей, составляющих выкупную цену права требования.
- 1.2. Указанное в п.1.1 настоящего Договора право требования принадлежит Цеденту на основании договора уступки права требования №1/32 от 21.06.2022 г. заключенного между Цедентом и Михаилом Егиз Гайкович о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись номер 55:20:032001:609-55/092/2022-514 от 23.06.2022г.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в сумме, указанной в п.1.1. настоящего Договора, на банковский счет Цедента в следующем порядке:
 - 2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного в п.1.1 права требования Цессионарий перечисляет на банковский счет Цедента денежную сумму в размере 287 000 (Двести восемьдесят семь тысяч) рублей (в том числе НДС).
 - 2.2. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.1. даты, настоящий договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
 - 2.3. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора, а также передает Цессионарию по передаточному листу оригинал договора участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/32.

2.4. Цедент гарантирует, что до совершения услуги по настоящему Договору Договор долевого участия оплачен им полностью и в установленном порядке прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Омской области.

2.5. Начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке Цессионарий имеет права и несет обязанности, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.11.2008г. № 1/32.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.

4.2. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для Управления ФРС РФ по Омской области.

5. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕССИОНАРИЙ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новые
инвестиционные технологии»
Д.У. ЗИИФН «ИнвестСтрой» под
управлением ООО «УК «НИТ»

124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
ИНН 7735520922, КПП 773501001
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810845250000685
БИК 044525685



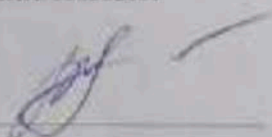
В.А. Сухоставцев

ЦЕДЕНТ

Ридель Анна Усмановна

22.06.1984 г.р. паспорт серии 52 05 №341397, выдан
15.05.2006 г. отделом внутренних дел Горьковского
района Омской области, код подразделения 552-010,
зарегистрирована по адресу: Омская область,
Горьковский район, с. Сухое, ул. Карбышева, д. 6

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


А.У.Ридель

Шумеков Самат Магзумович
Конкурсный управляющий
ООО «Новые строительные технологии»

644007, г. Омск, ул. Герасина, 37, кв. 1. тел. 89083253739, samko.08@mail.ru

06.06.2022	ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
------------	---

Информационное письмо

Настоящим уведомляем, что в отношении строящегося дома со строительным адресом: Омская область, Омский район, п. Богословка, ул. Врубеля, д. 3 в настоящее время осуществляются строительные работы и планируется заключение Договоров строительного подряда с определенными строительными организациями с указанием сроков завершения работ по возведению жилого дома.

Возобновляется строительство дома со строительным адресом: Омская область, Омский район, п. Богословка, ул. Врубеля, д. 1. Для него получена проектная документация, и в настоящее время ведутся работы по определению стоимости строительных работ и подбору строительных организаций. Планируемый срок достройки объекта 4-й квартал 2023 года.

Конкурсный управляющий
ООО «Новые строительные технологии»



Шумеков С.М.

06.06.2022 г.

Евгений Микоян

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

The screenshot displays a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "Продается 3-комн. квартира, 89 м² в ЖК «Врубелево»". The location is specified as "Омская область, Омский район, Ростокинский поселок, ул. Максима Врубеля, 2". The listing includes a photo of the apartment interior, a price tag of 7,250,000 R, and a contact button "Показать телефон". A sidebar on the right contains a "Вы - риелтор?" section with a list of questions and a "Оформить" button. Below the main listing, there is a section "Напишите автору" with a "Написать" button. The bottom part of the screenshot shows a detailed description of the apartment, including its location, features, and a map.

Продается 3-комн. квартира, 89 м² в ЖК «Врубелево»

Омская область, Омский район, Ростокинский поселок, ул. Максима Врубеля, 2

7 250 000 Р

Связаться за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 7 032 500

Ипотека

Цена за метр 81 461 Р/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Свяжитесь со мной ID 112632291

Предоставлю паспорт

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 14,01%

Вы - риелтор?

- ☐ Да, я частный риелтор, работаю сам на себя
- ☐ Да, я выполняю работу на себя и в агентстве недвижимости
- ☐ Да, я работаю в агентстве недвижимости
- ☐ Нет, я не риелтор, но работаю в сфере недвижимости
- ☐ Нет, я НЕ работаю в сфере недвижимости

Оформить

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья Вторичка Парковка Назначение

Общая площадь 89

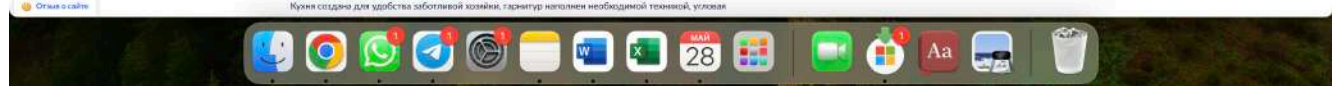
Санузел 1 совмещенный

Балкон/лоджия 2 лоджии

Вид из окон На улицу и двор

Ремонт Евроремонт

Расположение



Объект-аналог № 3

Chrome

Файл

Изменить

Смотреть

История

Закладки

Профили

Tab

Окно

Справка

3-комн

Оыска

Купить

Купить

еBook

на Саст

Карта

Прода

Цифры

Цифры

onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740

Мое

Оценка

Публичная кадас...

Кировская обл, р...

Все закладки

3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 90 М2, ЭТАЖ 1 / 9, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ РОСТОВКА, УЛИЦА МИХАИЛА ВРУБЕЛЯ, 2

Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2

добавлено 21 февраля в 0:33

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

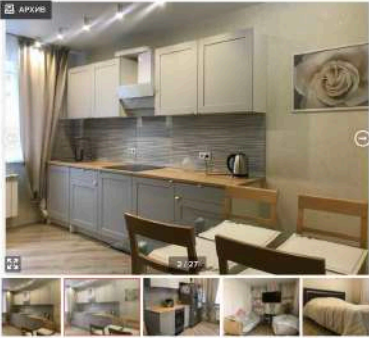
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

Архив



3/27

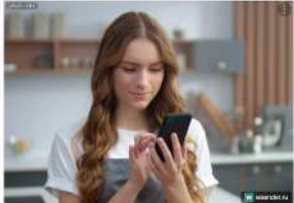


ЦЕНА

6 590 000 ₹

73 200 €/m²

Рассчитать ипотеку



Реклама в WhatsApp

Марина

ПОЗВОНИТЕ

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	вторичка
Количество комнат	3
Общая площадь	90 м²
Площадь кухни	12,4 м²
Высота потолков	2,7 м

ОПИСАНИЕ

Предлагаем в продажу 3-х комнатную квартиру в Ростове. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (4+1,7+2,7) кв.м. Окна ПВХ. Просторная кухня, столовая 17,4 кв.м. Уютные спальные комнаты. Два сан. Узла с душевой и ванной. Оснащены тумбочка и пеналами. Кондиционер. Газовая плита. Парковка.



Реклама в WhatsApp

Марина

ПОЗВОНИТЕ

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Предлагаем в продажу 3-х комнатную квартиру в Ростове. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (4+1,7+2,7) кв.м. Окна ПВХ. Просторная кухня, столовая 17,4 кв.м. Уютные спальные комнаты. Два сан. Узла с душевой и ванной. Оснащены тумбочка и пеналами. Кондиционер. Газовая плита. Парковка.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

Домофон

Детская площадка

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Chrome

Файл

Изменить

Смотреть

История

Закладки

Профили

Tab

Окно

Справка

3-комн

Оыска

Купить

Купить

еBook

на Саст

Карта

Прода

Цифры

Цифры

onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740

Мое

Оценка

Публичная кадас...

Кировская обл, р...

Все закладки

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	вторичка
Количество комнат	3
Общая площадь	90 м²
Площадь кухни	12,4 м²
Высота потолков	2,7 м
Этаж / Этажность	1 / 9
Ремонт	дизайнерский
Санузел	1 совмещенный
Балкон, лоджия	3 балкона
Вид из окна	двор, улица
Тип дома	кирпичный
Год постройки	2015
Парковка	наземная

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



13709760

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7528R/776/50039/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «12» декабря 2023 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	Вагина Анна Станиславовна Дата рождения ИНН: 720413820906 Паспорт серия номер
Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь: • подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь; • подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»; • подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования; • согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика; • дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.	
Период страхования	С «16» декабря 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» декабря 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.
Страховая премия	3 610,00 (Три тысячи шестьсот десять и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «16» декабря 2023 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Гинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВС КОНСАЛТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	0	4	3	0	0	0	0	2	1	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

28.02.2020

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы по городу Кирову**

4	3	4	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

4	3	4	5	5	0	0	1	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

4	3	4	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 14 по
Кировской области

Р. В. Суслов

МП



**страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим Полисом Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2024(A) от 04.04.2024 г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
3. Объект страхования	имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов: - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информацию; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.
5. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.
7. Срок действия договора страхования	с «05» апреля 2024г. по «04» апреля 2025г., включительно.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

СТРАХОВЩИК

Начальник Департамента страхования
ответственности и технических рисков
Дирекции страхования имущества и

Гришина Е.В.

Подпись: М.П. Доверенность № 285/24 от 29.01.2024г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Настоящий Полис получил.

Директор





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1152
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Вагина
Анна Станиславовна

ИНН 720413820906

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОУБАО», Москва, ВСП1, -Ф-, 12116494

