VSCONSULT
ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА
с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-191220-1

Заказчик: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Дата оценки: 22.12.2020 г.
Дата составления: 24.12.2020 г.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ....3
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....5
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ....6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ....8
4.1. Сведения о Заказчике оценки....8
4.2. Сведения об Исполнителе....8
4.3. Сведения об Оценщике....9
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....10
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки....10
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке....10
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки....11
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ....12
6.1. Общие понятия и определения....12
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки....14
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....15
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки....15
7.2. Характеристика местоположения объекта оценки....15
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ....19
8.1. 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
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки....25
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов...38
8.5. Выводы по анализу рынка....43
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....44
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....46
10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке....46
10.2 Выбор подходов....47
РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА....49
РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ....63
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ....65
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ....66
ПРИЛОЖЕНИЕ....67

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица № 1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605
Состав объекта оценки:	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 1.2.
Характеристики объекта оценки:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 7 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	Собственность
Основание для проведения оценки:	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка №2 на проведение оценки от 10 декабря 2020 г. между ИП Шеин Владислав Владимирович и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева В.А.
Цель и задача оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости")
Дата оценки:	22 декабря 2020 года
Дата осмотра:	15 декабря 2020 года
Срок проведения оценки:	10 декабря 2020 года – 24 декабря 2020 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	24 декабря 2020 года, № 01-191220-1
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке	Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, ФСО №2 утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298, ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, ФСО№7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 611, Свод стандартов и правил Ассоциации РОО 2015
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. 2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. 3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3. данного Отчета.

Таблица № 1.2. Состав объекта оценки

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
1	79	3	9	1	39,77
2	95	4	4	2	54,02
3	99	4	5	2	54,02
4	107	4	7	2	54,02
5	207	7	6	2	54,1
6	219	7	9	2	54,1
7	253	8	9	1	39,77
8	306	10	9	1	39,77
Итого					389,57

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в Отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
2	Применяется	ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
3	Применяется	ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
4	Не применяется	ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508
5	Не применяется	ФСО N 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328
6	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
7	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
8	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
9	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
10	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385
11	Не применяется	ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721
12	Не применяется	ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

Кроме того, в Отчете применяется «Свод стандартов и правил Ассоциации «РОО» 2015», утвержден протоколом Совета Ассоциации «РОО» 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциация «РОО») и включен в реестр членов Ассоциации «РОО».

Используемые в настоящем Отчете стандарты Ассоциации «РОО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов Ассоциации «РОО» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.

2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.

7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.

10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.

12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

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

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

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

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

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

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Индивидуальный предприниматель Шеин Владислав Владимирович
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	317435000032498
Дата присвоения ОГРН:	25 июля 2017 года
Адрес местоположения Исполнителя:	610007, Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-999-100-01-51e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	• Частный практикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович 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; • ответственность Шеина Владислава Владимировича застрахована, сведения о страховании представлены ниже; • Частный практикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович 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; • Частный практикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; • Частный практикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович 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; • Частный практикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович 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; • Частный практикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Шеин Владислав Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включен в реестр членов Ассоциации «РОО» 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0002945)
Местонахождение саморегулируемой организации:	105066, Москва, Басманный пер., 2А
Местонахождение Оценщика:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164к5, кв. 69
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	• Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009219-1 от 04.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 04.04.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20367/20, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 29 июля 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2015 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 Шеин Владислав Владимирович 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 Шеин Владислав Владимирович 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 Шеин Владислав Владимирович 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 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав \микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. заявка №2 на проведение оценки от 10 декабря 2020 г. между ИП Шеин Владислав Владимирович и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева В.А.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	22 декабря 2020 года
Срок проведения оценки:	10 декабря 2020 года – 24 декабря 2020 года

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п-п	Объект оценки					Рыночная стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	79	3	9	1	39,77	598 061,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		598 061,00
2	95	4	4	2	54,02	821 536,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		821 536,00
3	99	4	5	2	54,02	821 536,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		821 536,00
4	107	4	7	2	54,02	821 536,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		821 536,00
5	207	7	6	2	54,1	822 753,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		822 753,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
6	219	7	9	2	54,1	789 860,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		789 860,00
7	253	8	9	1	39,77	598 061,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		598 061,00
8	306	10	9	1	39,77	598 061,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		598 061,00
	Итого				389,57	5 871 404			5 871 404

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
1	79	3	9	1	39,77	598 061,00
2	95	4	4	2	54,02	821 536,00
3	99	4	5	2	54,02	821 536,00
4	107	4	7	2	54,02	821 536,00
5	207	7	6	2	54,1	822 753,00
6	219	7	9	2	54,1	789 860,00
7	253	8	9	1	39,77	598 061,00
8	306	10	9	1	39,77	598 061,00
	Итого				389,57	5 871 404

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 22 декабря 2020 г.:

5 871 404

(Пять миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста четыре) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Цель оценки

Согласно ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

«Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях».

Понятие рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости

Определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется Оценщиком, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Понятие ликвидационной стоимости

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Согласно п. 5, п. 11 ФСО № 9, при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости и иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные Оценщиком в соответствии с заданием на оценку. При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включают в Отчет, но не являются результатом оценки.

Понятие инвестиционной стоимости

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Согласно применяемым стандартам, Оценщиком определяется рыночная стоимость объекта оценки.

В процессе оценки Оценщик использует следующие понятия:

Таблица № 6.1.1. Общие понятия оценки

Понятие	Определение
Общие понятия оценки	
Объект оценки	Это объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте. Согласно ФСО №7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.
Цена объекта оценки	Это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Итоговая величина стоимости	Это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общих методологией.
Метод проведения оценки объекта оценки	Это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	Это предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	Это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Понятие	Определение
Подходы к оценке	
Сравнительный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Затратный подход	Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) осмотр Объекта оценки;

в) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

д) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление Отчета об оценке.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица № 7.1. Документы, предоставленные Заказчиком

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	Договора уступки требования (цессия) в количестве 8 шт. Решение по делу № 2-537/2019 Апелляционное определение по делу № 33-930/2020

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки являются:

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

Таблица № 7.1.1. Общая характеристика объекта оценки

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
1	37	2	1	2	66,86
2	40	2	1	2	67,00
3	44	2	2	2	67,00
4	45	2	3	2	66,86
5	49	2	4	2	66,86
6	53	2	5	2	66,86
7	57	2	6	2	66,86
8	61	2	7	2	66,86
Итого					389,57

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу:

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

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

Соответственно описание местоположения производится из расположения земельного участка.

Омский район[1] — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России.

Административный центр — посёлок Ростовка (администрация в городе Омске).

География

Площадь района — 3600 км². Основные реки — Иртыш, Омь.

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район

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.

Ростовка[2] — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения.

Население — 5460 чел. (2018)

Физико-географическая характеристика

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.

Климат

Климат резко континентальный, со значительными перепадами температур зимой и летом (согласно классификации климатов Кёппена — влажный континентальный климат (Dfb)). Многолетняя норма осадков — 396 мм. Наибольшее количество осадков выпадает в июле — 62 мм, наименьшее в марте — 14 мм. Среднегодовая температура положительная и составляет + 1,2° С, средняя температура самого холодного месяца января – 17,7° С, самого жаркого месяца июля + 19,6° С.

Часовой пояс

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

История

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

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

С 2004 года — административный центр Омского района.

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

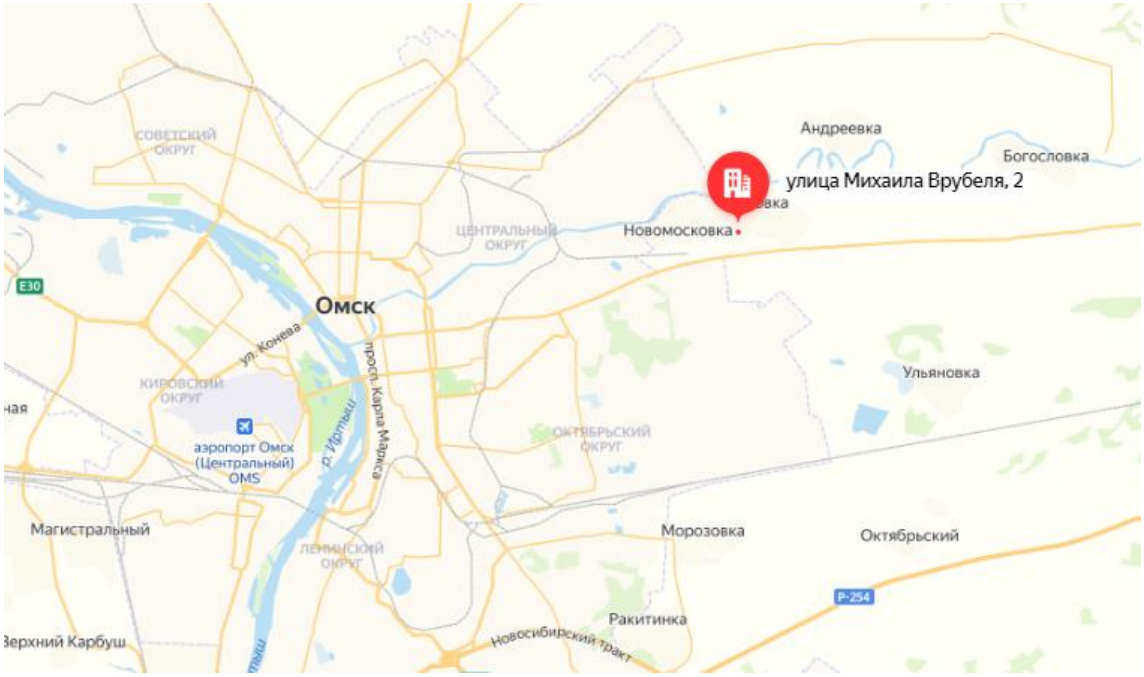


Рисунок № 7.2.1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: https://yandex.ru/maps

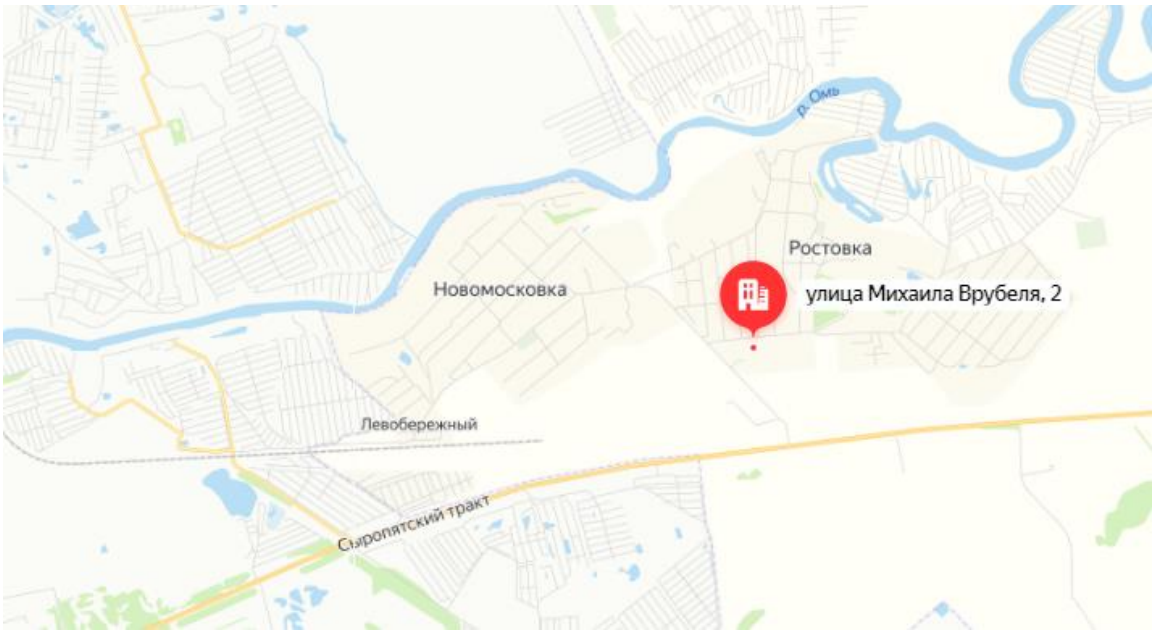


Рисунок № 7.2.2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: https://yandex.ru/maps

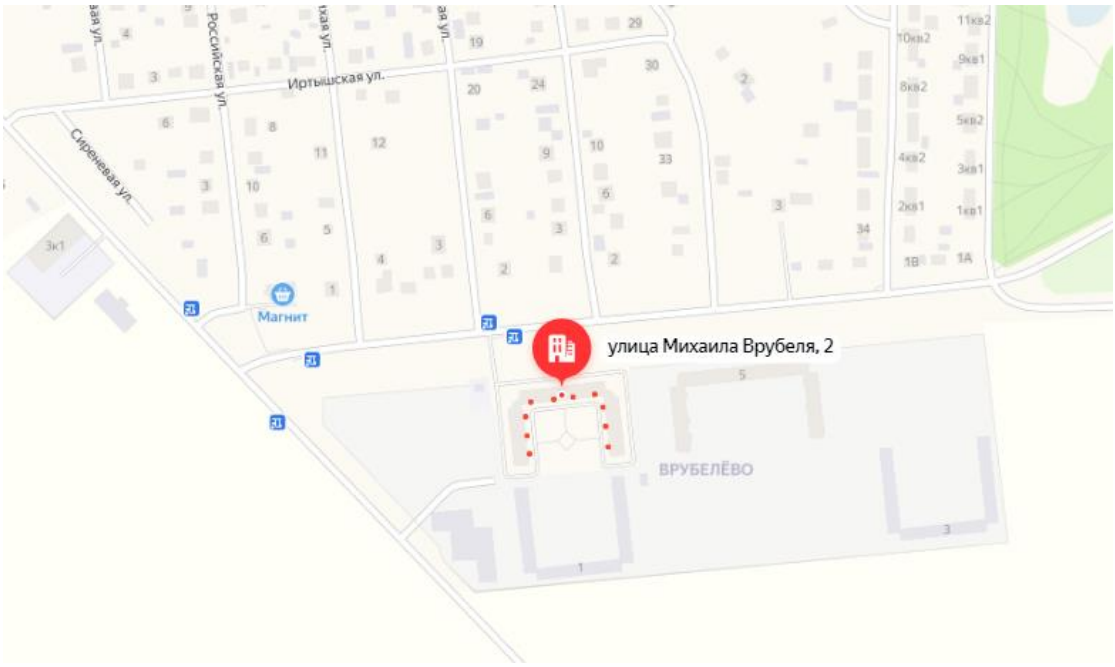


Рисунок № 7.2.3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: https://yandex.ru/maps

Рисунок № 7.2.4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: https://yandex.ru/maps

Таблица № 7.2.1. Описание местоположения объекта оценки

Наименование/показатель	Значение показателя
Адрес	улица Михаила Врубеля, 2 посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры	Магазины
Экологическая обстановка района	Хорошая
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Таблица № 8.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости[3]

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

8.1. 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

Экономическая ситуация в России в ноябре 2020 года[4]

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также

[3] Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm
[4] Источник: https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202020%20ноябрь.docx

обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучшей высшей школы, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01. 2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и

сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брэндов.

5. Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

6. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы.

В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется в 2021 году. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира.

Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

7. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;

- возможности для самореализации и развития талантов;

- комфортная и безопасная среда для жизни;

- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;

- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Таблица № 8.1.1. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-сентябрь 2020 г.	
	Млрд. руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020, к 1 полуг. 2019)	48 605,8	-3,4
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6 916,6	-4,0
Индекс промышленного производства		-2,9
Продукция сельского хозяйства	4252,2	+3,3
Строительство (объем СМР в действовавших ценах)	6382,0	-0,4
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн кв.м.	62,73	-3,0
нежилых помещений	18,6	-0,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	3 980,6	-5,9
в том числе, железнодорожного транспорта	1876,9	-3,6
трубопроводного	1 823,8	-8,5
Оборот розничной торговли	21 028,2	-4,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	5 570,5	-18,7
Оборот общественного питания	947,5	-22,8
Внешнеторговый оборот (январь-август 2020, млрд. долл. США)	310 190	-18,2
в том числе: экспорт товаров	180 883	-24,4
импорт товаров	129 307	-7,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2020, руб.:		
номинальная	50 145	+5,6
реальная (учитывает инфляцию)		+2,6
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-4,3
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
Инфляция по итогам сентября 2020 года (г/г)		+3,7
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, не кредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2020г., млрд. руб.	6502,8	-36,7
Доля убыточных организаций (январь-август 2020)	33,2 %	+10,7
Просроченная кредиторская задолженность на конец августа 2020 г.	4 359,0 (7,1% от общей кред. задолж)	+21,3
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.10.2020 г., трлн. руб.	43,6	+29,0
Кредиты физическим лицам на 01.10.2020 г., трлн. руб.	19,1	+11,7
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 01.09 2020г., млрд руб. - доходы	23670,8	-7,7
- расходы	25237,4	+16,4
Золотовалютные резервы на 23.10.2020	589,8	+9,2

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных

коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырье и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован

экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Таблица № 8.1.2. Социально-экономическое положение Омской области за январь – октябрь 2020 года[5]

	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г. в % к октябрю 2019 г.	Январь-октябрь 2020 г.	Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
А	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства[1)]	-	96,0	-	99,1	99,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей[2)]	7854,7	63,9	83385,8	96,3	128,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	68,4	162,3	359,7/ 360,1[3)]	90,6[4)]	122,4[4)]
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-сентябрь 2020 г., млн. рублей	...	...	72114,0[5)]	97,9[6)]	94,5[7)]
Оборот розничной торговли, млн. рублей	27597,7	86,5	267698,9	89,1	102,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	8665,4	91,4	75577,7	84,5	100,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,7[8)]	103,9	-	103,1[9)]	102,8[10)]
Индекс цен производителей промышленных товаров, %[11)]	101,0[8)]	89,5	-	95,2[9)]	99,0[10)]
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (сентябрь, январь-сентябрь соответственно)	504,0	99,0[12)]	509,3	100,2[13)]	99,8[14)]
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	56,7[15)]	в 5,5 р.[16)]	34,2[17)]	в 2,8 р.	100,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения,%[18)]	-	89,9[19)]	-	91,9[20)]	99,2[21)]
Среднемесячная начисленная заработная плата (сентябрь, январь-сентябрь соответственно)					
номинальная, рублей	36308,0	105,9[12)]	36357,6	105,7[13)]	107,0[14)]
реальная, %	-	102,5[12)]	-	102,9[13)]	101,7[14)]
[1)] По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства»,					

[5] Источник: https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263

«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
[2)] Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.
[3)] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
[4)] Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
[5)] В фактических ценах.
[6)] Январь-сентябрь 2020 года в процентах к январю-сентябрю 2019 года, в сопоставимых ценах.
[7)] Январь-сентябрь 2019 года в процентах к январю-сентябрю 2018 года, в сопоставимых ценах.
[8)] Октябрь 2020 года в процентах к сентябрю 2020 года.
[9)] Октябрь 2020 года в процентах к декабрю 2019 года.
[10)] Октябрь 2019 года в процентах к декабрю 2018 года.
[11)] Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрироссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
[12)] Сентябрь 2020 года в процентах к сентябрю 2019 года.
[13)] Январь-сентябрь 2020 года в процентах к январю-сентябрю 2019 года.
[14)] Январь-сентябрь 2019 года в процентах к январю-сентябрю 2018 года.
[15)] Данные на конец октября 2020 года.
[16)] Данные на конец октября 2020 года в процентах к концу октября 2019 года.
[17)] В среднем за период.
[18)] Предварительные данные.
[19)] III квартал 2020 года в процентах к III кварталу 2019 года.
[20)] Январь-сентябрь 2020 года в процентах к январю-сентябрю 2019 года.
[21)] Январь-сентябрь 2019 года в процентах к январю-сентябрю 2018 года.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта недвижимости, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Объекты оценки представляют собой двухкомнатные квартира, расположенные в Омской области, р-н Омский, п Ростовка, д 19 или ул. Михаила Врубеля, 1, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.

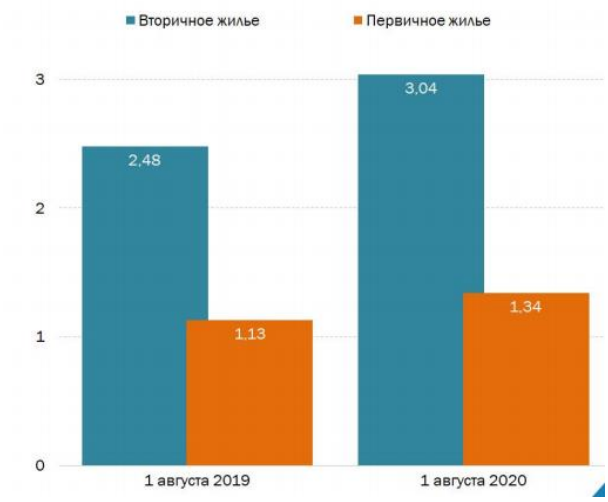
Принимая во внимание описанные выше характеристики Объекта оценки, его можно позиционировать как жилой объект.

8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости[6]

О ситуации на рынке жилой недвижимости и изменениях за последние 12 месяцев – сегодня в статье.

Рынок жилья в августе 2020 в России оценивается в 4,38 трлн. руб. и насчитывает 950 тысяч объектов. В рублёвом выражении рынок вырос за год на 21,3%, а в количественном сократился на 2,9%, что говорит о росте цен на жилье.

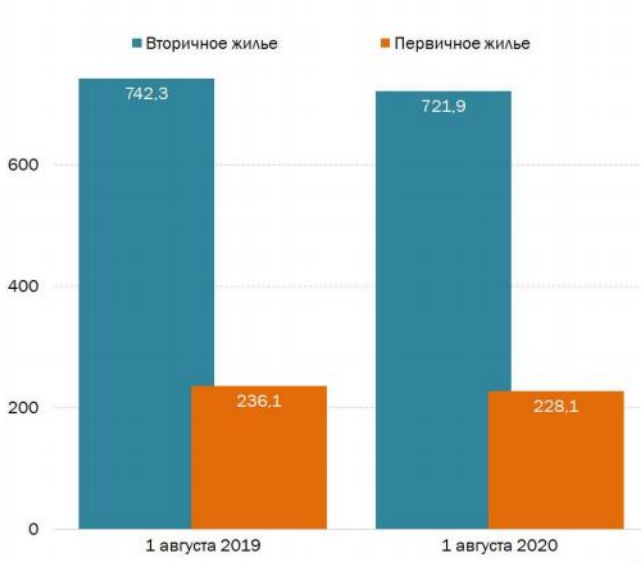
Удорожание квартир вызвано сокращением ипотечных кредитов в результате снижения ЦБ РФ ключевой ставки. К 1 июля 2020 ключевая ставка была 4,5, а средняя ставка по ипотеке в России – 7,5%. К августу ставка была снижена до 4,25%, а уровень ипотечных ставок в России стремится к 7,25%



Объем

Динамика сокращения количества первичных объектов (3,4%) больше, чем вторичных (2,7%). Это говорит об уменьшении предложения в новостройках более быстрыми темпами, чем сокращение предложения вторичного жилья. При этом структура рынка с августа прошлого года пока не изменилась: в стоимостном выражении доля первички составляет 31%, доля вторички – 69%, а в количественном – соответственно 24% и 76%.

[6] Источник: https://omsk.perspektiva24.com/upload/iblock/b37/b37f4e68cd825eb3314e7d61c3d4dd58.pdf



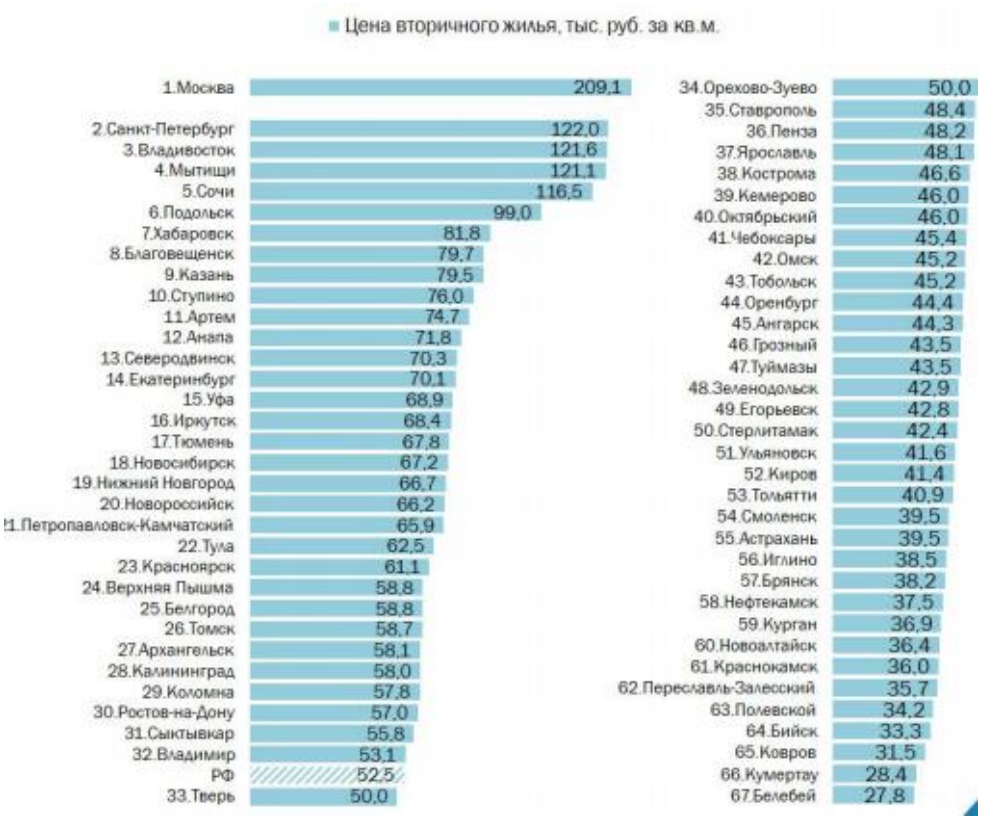
Количество объектов в продаже на Российском рынке жилья, тыс. единиц

Причиной сокращения количества квартир в новостройках более быстрыми темпами, чем во вторичке, является введение мер по поддержке первичного рынка государством.

Основная поддержка спроса на рынке новостроек заключается в льготной ипотеке 6,5%. Программа краткосрочная и действует до 1 ноября 2020 года. Столь дешёвым кредитом стремятся воспользоваться многие покупатели, в результате чего спрос с вторичного рынка частично сместился на первичный. Благодаря программе спрос на новостройки существенно вырос, и, например, в Уфе, к августу 2020 объем предложения нового жилья сократился на половину относительно августа прошлого года.

Так же, для поддержки строительной отрасли, Правительством РФ были утверждены льготные процентные ставки по кредитам для застройщиков. Для получения субсидий строительным компаниям необходимо соблюсти ряд условий, которые направлены на оздоровление рынка. Преференции получат лишь добросовестные застройщики, которые соблюдают сроки строительства, не находятся в состоянии банкротства, не имеют задолженностей по налогам и не обременены проблемными домами. Эта мера поддержки повышает прозрачность рынка и делает покупку в новостройке для покупателя ещё более привлекательной.

Средний российский уровень цен за кв.м. во вторичке на 1 августа 2020 – 52,5 тыс. руб. Рейтинг городов присутствия ОН "Перспектива24" по ценам на жильё традиционно возглавляет Москва. Здесь вторичная недвижимость продаётся по 209,1 тыс. руб. за кв.м., а первичная – по 182,5 тыс. руб.



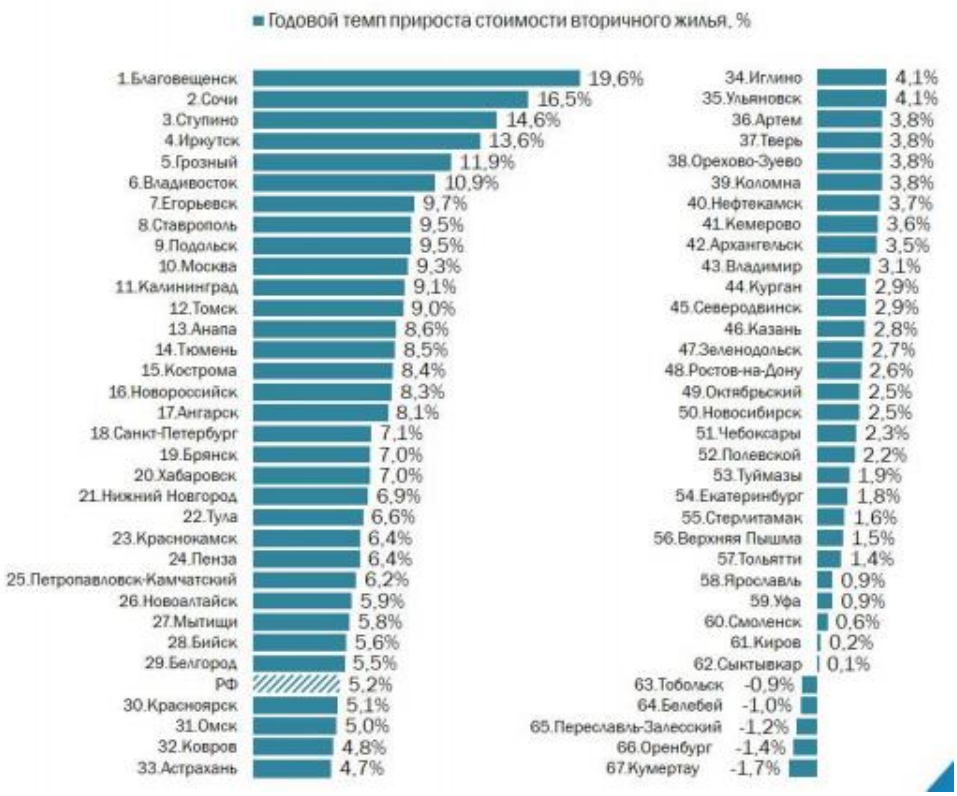
Рейтинг городов присутствия по цене кв.м. (вторичка)

В топ-5 городов по дороговизне вторичного жилья входят: Санкт-Петербург (122 тыс. руб.), Владивосток (121,6 тыс. руб.), Мытищи (121,1 тыс. руб.) и Сочи (116,5 тыс. руб.).

Самое дешёвое жильё в городах, где трудятся риелторы ОН "Перспектива24" продаётся дешевле 30 тыс. руб. за кв.м. и находится в Белебее (27,8 тыс. руб.) и Кумертау (28,4 тыс. руб.).

Рост цен на кв.м. вторички за год составил 5,2%. В большинстве городов на карте ОН "Перспектива24" недвижимость подорожала. Более 15% прибавили к цене квадратные метры в Благовещенске Амурской области (19,6%) и Сочи (16,5%).

Вместе с тем, в 5 городах рейтинга цены на вторичное жильё снизились. Меньше, чем год назад, заплатят покупатели недвижимости в Кумертау (1,7%), Оренбурге (1,4%), ПереславльЗалесском (1,2%), Белебее (1%) и Тобольске (0,9%).

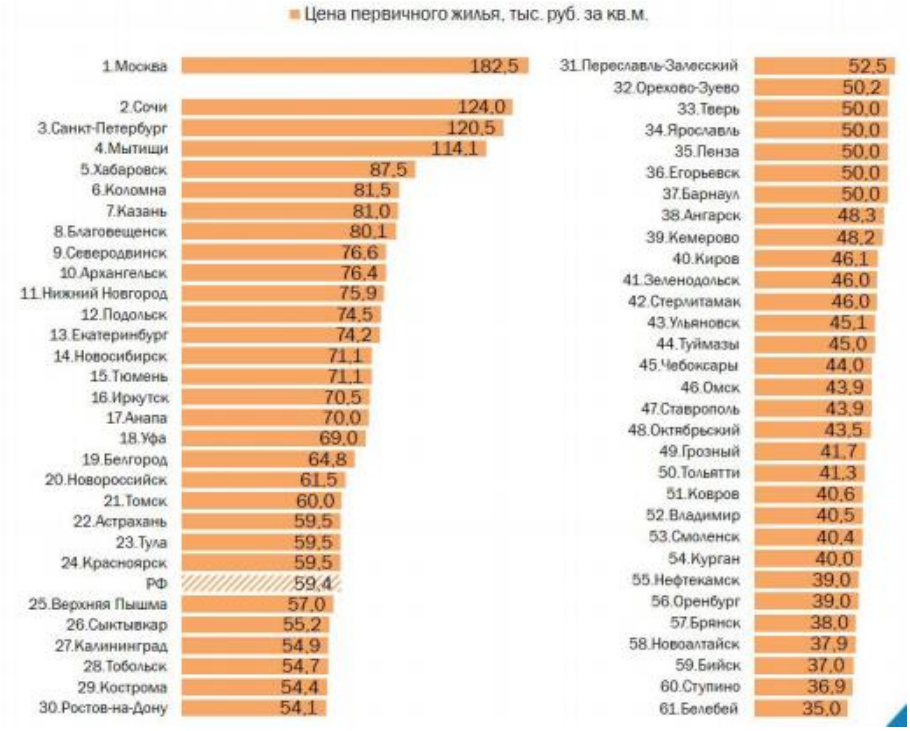


Рейтинг городов по темпам прироста цен на вторичку

Квадратный метр в новостройке в среднем по России продаётся по 59,4 тыс. руб. Это на 16% дороже, чем год назад.

На рынке новостроек в пятёрку городов с самым дорогим жильём входят: Москва (182,5 тыс. руб.), Сочи (124 тыс. руб.), Санкт-Петербург (120,5 тыс. руб.), Мытищи (114,1 тыс. руб.), Хабаровск (87,5 тыс. руб.).

Дешевле всего в августе 2020 обойдётся покупка в новостройках Белебея (35 тыс. руб.), Ступино (36,9 тыс. руб.) и Бийска (37 тыс. руб.).

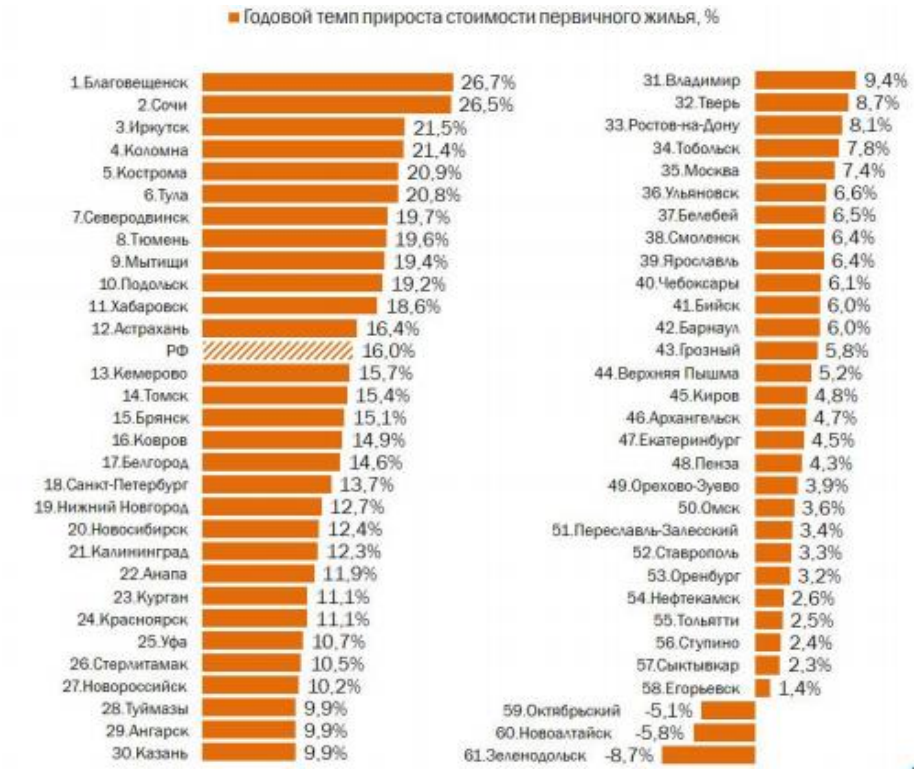


Рейтинг городов по цене кв.м. нового жилья

Первичная недвижимость, так же, как и вторичная, за прошедшие 12 месяцев подорожала почти во всех городах присутствия ОН "Перспектива24".

Рекордные 26,5-26,7% добавили к цене новые квадратные метры в Сочи и Благовещенске. Так же более чем на 20% выросли цены в новостройках Тулы (20,8%), Костромы (20,9%), Коломны (21,4%) и Иркутска (21,5%).

Исключение из растущей динамики продемонстрировали города Зеленодольск (снижение цены кв.м. на 8,7%), Новоалтайск (5,8%) и Октябрьский (5,1%).



Рейтинг городов по темпам прироста цен на первичку

Таким образом, за последние 12 месяцев недвижимость в России подорожала, а количество объектов в продаже сократилось на 2,9%.

На первичном рынке темп сокращения количества объектов в продаже выше, чем на вторичном. Это является следствием господдержки первичного рынка. Для покупателя недвижимости это означает, что хорошие варианты на рынке новостроек быстро заканчиваются, и, значит, возрастает потребность в профессиональной помощи в подборе недвижимости и оформлении сделки. Планируя покупку в новостройке важно помнить, что действие льготной программы с ипотекой 6,5% истекает 1 ноября 2020.

Основные выводы по рынку купли-продажи жилой недвижимости:

- **Количество предложений о продаже жилой недвижимости, в т.ч. квартир в строящихся домах значительно превышает спрос на них**
- **Средний срок экспозиции составляет 3-6 месяцев, при этом, цены на жилую недвижимость держатся, несмотря на увеличение сроков экспозиции**
- **Активность рынка средняя, преобладают сделки с недвижимостью с использованием кредитных средств и материнского капитала**
- **С появлением сегмента рынка жилой недвижимости – квартир-студий, резко снизилась стоимость комнат**
- **Наибольшим спросом пользуется жилье эконом-класса, активно заселяются новые жилые микрорайоны, расположенные на краю города, транспортная инфраструктура одновременно с**

развитием данных микрорайонов не развивается, в связи с чем эти районы остаются изолированными от города, затрудняется транспортная доступность в них.

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. Поскольку рынок в районе расположения ЖК слабо развит и представлен малым количеством объявлений, то Оценщиком было принято решение расширить временные рамки, увеличив зону поиска предложений до 2х лет. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица № 8.3.1. Выборка предложений по продаже квартир в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
1	https://multilisting.su/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/newbuild/three-rooms/12120226-88-0-m-etazh-5-9-2500000-rub-zhiloy-park-vrubelevo-maksima-vrubelya-d-2-rostovka	адрес: р-н Омский, п Ростовка ЖК: жилой парк "Врубелево"	Продаётся в новостройке, дом сдан весной 2016 года. В квартире черновая отделка: окна пластик, электрика проведена по схеме люкс, все коммуникации проведены, счётчики установлены, в ванне выложена плитка. Все комнаты расположены раздельно, есть 2 балкона с выходом на разные стороны. В п.Ростовка развитая инфраструктура: 2-е школы, дет/сад, амбулатория, есть своя хлебопекарня и в пешей доступности находятся магазины. Посёлок расположен в 2-х км от городской черты и 18 км от центра города. Автобус и маршрутное такси ходят регулярно. Продажа от собственника в связи с переездом в другой регион.	3к	5/9	88,0	2 500 000	28 409	30.03.2020
2	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/603113?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Дом сдан! Документы готовы! Отличное предложение по привлекательной цене! Предлагаем 1 комнатную квартиру в ЖК "Врубелево-2". Дом 2016 года постройки! Квартира под черновую отделку, то есть открыты все ваши идеи для выполнения ремонта конкретно под свои идеи. Просторный балкон с отличным видом во двор. На цокольном этаже дома разместятся объекты социальной инфраструктуры: универсальный магазин, детский сад, службы сервиса и быта. Рядом две средние школы, детский сад, школа искусств. Жилом Парке «Врубелево» предусмотрено все для комфортной жизни: детский сад, школа, физкультурно-оздоровительный, торгово-офисный, а также гаражный комплексы. Кроме того, комфортное проживание будущим жильцам обеспечит и достаточно развитая действующая инфраструктура Ростовки. Хорошая транспортная развязка: низкая загруженность магистральной трассы позволяет добраться от «Врубелево» до центра города всего за 15-20 минут. Мы являемся партнерами ведущих банков города Омска. Поможем подобрать для Вас оптимальную ипотечную программу на выгодных условиях кредитования в короткие сроки. Звоните, показ в любое удобное для Вас время!	1к	7/9	36,0	890 000	24 722	23.10.2019
3	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/606796?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский	Продается квартира в новом кирпичном доме в Поселке Ростовка строящегося микрорайона " Врубелева" под отделку. В квартире сделана проводка по всей квартире, выведены трубы, частично купили сантехнику и сан фаянс. В районе есть школа, садик,	1к	9/9	37,0	799 000	21 595	07.03.2019

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
		район	хорошая транспортная развязка маршрутные такси и автобусы ходят по расписанию каждые 15 минут. Желающим приобрести эту квартиру окажу помощь в оформлении ипотеки бесплатно!!!						
4	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/571384?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Срочная продажа. Цена фиксиррована до 15.04. 2018.Документы готовы. Ключи на сделке, В жилом микрорайоне Врубелево п. Ростовка предлагаем приобрести двухкомнатную квартиру. Дом сдан заселен. В квартире ведутся ремонтные работы. Межкомнатные перегородки установлены с/у/р.В шаговой доступности есть все : Средняя общеобразовательная школа № 1 и № 2, детский сад «Сибирский», супермаркет «Холди», торговый дом «Орбита», детская школа искусств, магазины, аптеки. Хорошая транспортная развязка. Низкая загруженность магистральной трассы позволяет добраться от дома до центра города на автомобиле всего за 20 минут. Рядом с домом расположена остановка общественного транспорта (автобус № 138 и маршрутное такси № 910 – отправление каждые полчаса). Выход на сделку в кратчайшие сроки, ключи на сделке! Звоните и смотрите!	2 к	1/9	53,0	1 000 000	18 868	28.07.2018
5	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/544706?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Дом сдан! Документы готовы! Отличное предложение по привлекательной цене! Предлагаем 1 комнатную квартиру в ЖК "Врубелево-2". Дом сдан в 2016 году, идет заселение! В квартире сделан добротный ремонт, стены подготовлены под обои, пол ламинат, кафель, потолки натяжные, санузел совмещенный-кафель, потолок панели. Имеется большая гардеробная. Просторный, утепленный балкон с отличным видом во двор. На цокольном этаже дома разместятся объекты социальной инфраструктуры: универсальный магазин, детский сад, службы сервиса и быта. Рядом две средние школы, детский сад, школа искусств. Жилом Парке «Врубелево» предусмотрено все для комфортной жизни: детский сад, школа, физкультурно-оздоровительный, торгово-офисный, а также гаражный комплексы. Кроме того, комфортное проживание будущим жильцам обеспечит и достаточно развитая действующая инфраструктура Ростовки. Хорошая транспортная развязка: низкая загруженность магистральной трассы позволяет добраться от «Врубелево» до центра города всего за 15-20 минут.	1к	7/9	36,0	750 000	20 833	29.05.2018

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
			Мы являемся партнерами ведущих банков города Омска. Поможем подобрать для Вас оптимальную ипотечную программу на выгодных условиях кредитования в короткие сроки. Звоните, показ в любое удобное для Вас время!						
6	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/575138?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	АВЕСТА-РИЭЛТ предлагает Вам отличную квартиру в поселке Ростовка по очень привлекательной цене! Новый дом 2015 года постройки. Квартира в черновом виде, готова к Вашему ремонту. Стены без штукатурки, полы с черновой стяжкой, окна ПВХ без установки откосов и подоконников, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, электричество заведено в квартиру до щитка. Отличная планировка: большой зал, просторная кухня, две спальни с лоджиями, большая прихожая, раздельный санузел. Все комнаты изолированы. Квартира очень солнечная, окна выходят на две стороны (запад, восток). Чистый подъезд, просторный двор с детской площадкой и местами для парковки автомобилей. Въезд на территорию осуществляется через шлагбаум. Есть собственная котельная. Управляющая компания расположена в самом доме. Недалеко от дома есть все необходимое для комфортного проживания: Сибирская средняя общеобразовательная школа № 1 и 2, детский сад «Сибирский», супермаркет «Холди», торговый дом «Орбита», детская школа искусств, магазины, аптеки. Хорошая транспортная развязка. Низкая загруженность магистральной трассы позволяет добраться от дома до центра города на автомобиле всего за 20 минут. Рядом с домом расположена остановка общественного транспорта (автобус № 138 и маршрутное такси № 910 – отправление каждые полчаса). Успейте купить трехкомнатную квартиру по цене однокомнатной! Квартира на чистой продаже, один собственник, все документы к сделке готовы. Подходит для покупки по ипотеке и различным сертификатам. Оформление ипотеки в подарок. Выход на сделку в кратчайшие сроки, ключи на сделке. Звоните и смотрите! ДОПОЛНИТЕЛЬНО ОКАЖЕМ УСЛУГИ Предоставим заём под материнский капитал на улучшение жилищных условий. тел: 95-00-00 Срочно, за 2 дня, купим Вашу квартиру. тел: 48-24-00 Подберем квартиру в новостройке. тел: 950-950 Узаконим самовольную	3к	9/9	85,4	1 100 000	12 881	24.04.2018

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
			перепланировку. тел: 59-07-07						
7	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/466268?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Компания "МИАРД" предлагает к продаже однокомнатную квартиру в новом кирпичном доме в развивающемся загородном микрорайоне «Врубелево». Живописный район, чистый воздух, близость центра города. Налажено движение общественного транспорта, асфальтированы пешеходные дорожки, разбиты газоны, оборудованы детские площадки. Дом заселен, квартира на солнечной стороне, окна ПВХ, стяжка пола, металлическая дверь. Установлены приборы учета. Заезжай и делай чистовой ремонт на свой вкус! Подходит под ипотеку, материнский капитал. Звоните и покупайте квартиру по приемлемой цене!	1к	2/10	40,0	950 000	23 750	11.02.2018
8	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/24827825	Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Просторная, светлая, очень тёплая квартира в новом микрорайоне Врубелево. Выполнен отличный, качественный ремонт! Новые окна ПВХ (5к) ручки с ключом! Санузел совмещён, вся отделка в современном кафеле. По всей квартире натяжной потолок, включая санузел. Линолеум Tarkeet, отличная входная дверь, качественные межкомнатные двери. Имеется интернет, Wi-Fi, Интерактивное ТВ. Все окна выходят во двор. Квартира в отличном состоянии, не требует никаких вложений за исключением балкона. Балкон застеклён, но не утеплён. В квартире остаётся частично мебель. Продажа от собственника, в связи с расширением! Подходит под сельскую ипотеку 2,7%. По всем интересующим вопросам, ЗВОНИТЕ!	2 к	1/9	54,0	2 200 000	40 741	26.05.2020
9	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/2105740	Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Продается квартира от собственника в новом доме в ЖК "Врубелево", год сдачи 2016 г. Документы на право собственности. Жилой Парк Врубелево расположен в 15 минутах от центра города, в поселке Ростовка. Квартира с черновой отделкой, свободной планировки, есть возможность сделать качественный ремонт по своему вкусу. Одна комната изолированна, лоджия, окна ПВХ, в квартире сделана черновая разводка для ремонта, радиаторы, счетчики, высота потолков 2,73 м. Квартира расположена на 9-м этаже, над нами - технический этаж. Окна выходят во двор и на улицу, прекрасный вид из окна, чистый воздух, хорошие соседи. Поблизости остановка. В шаговой доступности: магазины, школы, детский сад, дом культуры, библиотека, лесопарковая зона. В комплекте к	2 к	9/10	54,0	1 200 000	22 222	26.10.2020

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
			квартире предлагаем кладовку с окном (можно использовать под мини спортзал). При въезде на придомовую территорию установлен шлагбаум. Есть возможность оборудовать индивидуальную парковку.						
11	https://omsk-region.afy.ru/omskiy-rayon-rostovka/kupit-kvartiru/30030505994	Россия, Омская область, Омский район, Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Продается квартира в сданном доме. Право собственности зарегистрировано. Окна пвх, лоджия. Система отопления поквартирная, со стояковой разводкой из стальных водогазопроводных труб. Отопительные приборы алюминиевые радиаторы, в каждой квартире установлены приборы учета холодной и горячей воды, тепла, установлен квартирный щиток с электросчетчиком, с подключением к поэтажному щиту. Электроразводка по всей квартире (выведено под точечные светильники.). Санузел совмещен, отштукатурен, сделаны короба закрывающие трубы. Проведены трубы на кухню. Во дворе есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг. Также имеются: интернет, кабельное телевидение, домофон, железная дверь. Документы готовы Чистая продажа. Звоните показ в любое время Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, . Номер в базе: 5136858.	1к	7/9	40,0	1 250 000	31 250	18.12.2020
12	https://omsk-region.afy.ru/omskiy-rayon-rostovka/kupit-kvartiru/30029870440	Россия, Омская область, Омский район, Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Квартира с черновой отделкой. Подходит под сельскую ипотеку со ставкой 2.7 (до 31 декабря) а также под семейную ипотеку с господдержкой ставка от 5 . Из плюсов это удачная планировка, своя газовая котельная. Из минусов пока не работают лифты, но вопрос на стадии решения. Дом относится к с. Богословка. Просмотр лучше планировать в дневное время. Звоните отвечу на все вопросы.	3к	8/9	83,0	1 716 000	20 675	17.12.2020
13	https://omsk-region.afy.ru/omskiy-rayon-rostovka/kupit-kvartiru/300298704	Россия, Омская область, Омский район, Ростовка,	Квартира с черновой отделкой. Подходит под сельскую ипотеку со ставкой 2.7 (до 31 декабря) а также под семейную ипотеку с господдержкой ставка от 5 . Из плюсов это удачная планировка, своя газовая котельная. Из минусов пока не работают лифты, но вопрос на стадии решения. Дом относится к с. Богословка.	3к	8/9	83,0	1 700 000	20 482	30.11.2020

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
	70	улица Михаила Врубеля, 2	Просмотр лучше планировать в дневное время. Звоните отвечу на все вопросы						

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенный в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 12 881 рублей за м2 до 40 741 рублей за м2, среднее значение 23 869 руб. за м2 без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), состояние внутренней отделки.

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

Согласно Федеральному стандарту №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России)» в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

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

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании данных https://statrielt.ru и данных «Справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)».

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

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

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

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 142, табл. 280

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

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

Местоположение

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

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00		
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,82	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,79
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,68

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 114, табл. 21.

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 187, табл. 72

Близость к остановкам общественного транспорта (ООТ)

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.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,07	1,09

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 130, табл. 33

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.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/ блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019), стр. 164, табл. 52

Тип отделки

Объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,17	**1,11**
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,11	**1,06**
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			**1,00**
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,92	**0,89**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2264-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda

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.

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,16	1,45
	удовл.	0,86	**1,00**	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 220, табл. 99

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток

превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т. п.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	**первый этаж**	**последний этаж**	**мансардный этаж**	**цокольный этаж**
объект оценки	**средний этаж**	**1,00**	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	**1,00**	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 199, табл. 79

Количество комнат

Количество комнат квартир является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	**2-комнатная**	**3-комнатная и более**
Объект оценки	**1-комнатная**	**1,00**	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	**1,00**	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 180, табл. 66

Тип санузла

Количество санузлов в квартире является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			**1,00**
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	**0,98**
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,02	1,05	**1,03**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2265-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda

Наличие мебели, техники

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	**1,03**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2286-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2020-goda

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

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

8.5. Выводы по анализу рынка

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости.
- Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенный в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 12 881 рублей за м2 до 40 741 рублей за м2, среднее значение 23 869 руб. за м2 без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), состояние внутренней отделки.
- Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), состояние внутренней отделки.

РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ 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 (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») 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 непременными 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:

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

<u>Физически возможно:</u> рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

<u>Финансово возможно:</u> 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 № 9.1. 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	-	+	-	-	1
Социально-культурное назначение	-	-	-	-	0

Вывод по тестированию НЭИ:

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

РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

- сравнительный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта экспертизы путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход в большей степени отражает точку зрения на стоимость объекта покупателя. Прежде чем что-либо покупать, покупатель постарается выяснить – по какой цене продавались или предлагались к продаже на рынке аналогичные объекты в ближайшее время. В основе метода лежит принцип замещения, в соответствии с которым информированный покупатель (а именно такой покупатель предполагается в определении рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости) не заплатит за объект больше, чем стоят объекты аналогичной полезности, продаваемые и покупаемые на рынке.

Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует определению рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, и именно этот подход отражает оценку объекта рынком. Расчет при таком подходе реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводится анализ рынка и собирается ценовая информация об аналогах с учетом их отличий от объекта экспертизы. На последующих этапах проводят корректировку стоимости аналогов с учетом их отличий от объекта экспертизы. Стоимость объекта определяется как некоторая усредненная величина по скорректированным ценам аналогов.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупается тот доход, который может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект экспертизы другим объектом, который либо является точной копией объекта экспертизы, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту экспертизы свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затраты на воспроизводство (нового) – затраты, необходимые для создания точной копии объекта экспертизы с использованием применявшихся при создании объекта экспертизы материалов и технологий. Затраты на замещение (новым) – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на представлениях собственника имущества (продавца) о стоимости объекта. В основе расчета затратным подходом лежат издержки на приобретение (изготовление) объекта с учетом его обесценивания за срок эксплуатации. Приобретая объект, собственник понес определенные затраты, и при продаже он, естественно, намерен их вернуть. Расчет стоимости при таком подходе проводится в два этапа.

На первом этапе рассчитывается стоимость приобретения нового, не бывшего в эксплуатации объекта. На втором этапе – обесценивание объекта за время эксплуатации.

В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта за вычетом общего износа. В тех случаях если объект подвергался капитальному ремонту или замене отдельных агрегатов, в расчетах учитываются затраты на проведение ремонта.

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 экспертов, 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.

10.2 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 можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок жилой недвижимости Омской области на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже жилой недвижимости. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта оценки.

Доходный подход

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. Проанализировав возможности применения данного подхода, Оценщик выявил не возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения доходного подхода недостаточно. В связи с этим, а также, согласно п. 22 ФСО №7 и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

Затратный подход

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. Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, поскольку объект оценки является встроенным помещением.

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 11. 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 (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта оценки, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;

3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

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

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

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например – местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

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

Экспертные методы расчета и внесения поправок

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

Статистические методы расчета поправок

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

Выбор метода внесения корректировок:

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

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

Выбор единиц сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м^2 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 м^2 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.

Квартиры, являющиеся объектом оценки, расположены в построенном доме, однако согласно документам, предоставленным Заказчиком, на данный момент в них проживают люди, т.е. квартиры невозможно продать на открытом рынке, в соответствии с этим, так как учесть данный фактор в стоимости квартир не представляется возможным, было принято решение рассчитывать стоимость данных квартир, как квартиры, продающиеся на торгах в рамках банкротства, т.е. по их минимальной цене.

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

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как https://www.google.ru/maps, 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 №11.1. Описание объектов-аналогов при расчете объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/571384?from_search=1	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/2105740	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/466268?from_search=1
Назначение объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение,	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Наличие огороженной территории	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Количество комнат	2	0	0	0
Общая площадь, м²	54,02	53	54	40,4
Этаж расположения	средний этаж	1	9	2
Этажность дома	9	9	9	9
Вид из окон	На улицу	На улицу	На улицу	На улицу
Наличие балкона или лоджии	Балкон	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Физическое состояние дома	новостройка	новостройка	новостройка	новостройка
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	22.12.2020	28.07.2018	26.10.2020	11.02.2018
Возможность торга	-	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость предложения за объект в целом, руб.	-	1 000 000	1 200 000	950 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.	-	18 868	22 222	23 515

Рисунок № 11.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

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

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

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

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

Таблица № 11.2. Статистический анализ выборки объектов-аналогов при расчете объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	21 535
Максимальное значение руб./кв.м.	23 515
Минимальное значение руб./кв.м.	18 868
Размах вариации руб./кв.м.	4 647
Медиана руб./кв.м.	22 222
Стандартное отклонение руб./кв.м.	2 398
Коэффициент вариации, %	11,14%

Показатели, используемые в таблице[7]:

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

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

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

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

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

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

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 11,14%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта оценки.

Обоснование корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым недвижимым имуществом. Отрицательная поправка (меньше 1) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (больше 1) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

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.

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 142, табл. 280

Корректировка составила -4,8%.

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

У объекта оценки в результате сделки передается право собственности на квартиру, у объектов-аналогов – право собственности. Основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по

сравнению с полным правом собственности. Линейная оценка является более простой и объективной, поэтому корректировка на передаваемые имущественные права не вводится.

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, предопределенных 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.

Для отражения динамики цен на рынке приведены данные уровне инфляции (источник: https://fin-plus.ru/services/inflation/inflation_calc.php).

Я хочу выполнить расчет инфляции за период
с начала июля 2018 года
по конец июня 2020 года
и расчет изменения покупательной способности суммы в 1000 рублей

Постоянная

Результаты расчета

Уровень инфляции за указанный период*

Страна	Накопленная инфляция, %	Среднегодовая инфляция, %
Россия	8.02	3.93

Изменение покупательной способности денег**

то, что в июле 2018 можно было купить за		в июне 2020 стоит
1 000.00 рублей	=>	1 080.23 рублей

с начала февраля 2018 года
по конец июня 2020 года
и расчет изменения покупательной способности суммы в 1000 рублей

Постоянна

Результаты расчета

Уровень инфляции за указанный период*

Страна	Накопленная инфляция, %	Среднегодовая инфляция, %
Россия	9.93	4.00

Изменение покупательной способности денег**

то, что в феврале 2018 можно было купить за		в июне 2020 стоит
1 000.00 рублей	=>	1 099.27 рублей

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.

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.

Корректировка вводится на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 130, табл. 33»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,07	1,09

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

Общая площадь

Объекты, чья площадь больше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с меньшей площадью, однако удельная стоимость объекта при этом уменьшается.

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 187, табл. 72.

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 187, табл. 72

Таблица № 11.3. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	54,02	53	54	40,4
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

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.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т. п.

Корректировка вводится на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 199, табл. 79»

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	**1,00**	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	**1,00**

Таблица № 11.4. Расчет корректировки на этаж для объектов-аналогов при расчете объекта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	средний этаж	1	9	2
Корректировка, %	-	6,00%	4,00%	0,00%

Количество комнат

Количество комнат квартир является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Корректировка вводится на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 180, табл. 66»

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	1,00	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

Таблица № 11.5. Расчет корректировки на количество комнат для объектов-аналогов при расчете объекта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество комнат	2	2 к	2 к	1к
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-3,00%

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.

Тип отделки

Объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (без отделки), корректировка не применяется.

Тип санузла

Количество санузлов в квартире является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Корректировка вводится на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2265-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03

Таблица № 11.6. Расчет корректировки на тип санузла для объектов-аналогов при расчете объекта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	2,00%

Скидка на обесценивание квартиры при нетипичных условиях продажи

Согласно данным сайтов https://www.domofond.ru/statya/pokupka_kvartiry_na_auktsione_vygoda_ili_problema/5746, https://torgi-blog.com/kak-kupit-kvartiru-na-torgah-po-bankrotstvu-v-2-3-raza-deshevle-polnoj-stoimosti/, https://www.novostroy.ru/articles/interview/kak-kupit-kvartiru-so-skidkoy-do-20-osvaivaem-torgi-po-bankrotstvu/, квартиры, реализуемые на торгах в рамках банкротства или «проблемные» квартиры, стоят порядка 30 % от рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости квартир, не обремененных и «чистых». В связи с этим, Оценщиком было решение применить скидку в размере 30% от рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости квартиры.

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

Окончательная рыночная 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.

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = an / A$$

где: k-весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^{n} (an)$$

$$an = 1 - |p1n - p0n| / p0n$$

где: p1n – стоимость аналога после корректировок;

p0n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавших Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{ср}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{\alpha}(Pi - P_{ср})^2}{n-1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

Pi– i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

Итоговый расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта

Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица № 11.7. 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

Расчет корректировок				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	18 868	22 222	23 515
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	18 868	22 222	23 515
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	18 868	22 222	23 515
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-4,80%	-4,80%	-4,80%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	17 962	21 155	22 386
Дата предложения	22.12.2020	28.07.2018	26.10.2020	11.02.2018
Корректировка, %	-	8,02%	0,00%	9,93%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Местоположение	Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение	Ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Общая площадь, кв.м	54,02	53	54	40,4
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	22 886

Расчет корректировок				
Этаж расположения	Средний этаж	1	9	2
Корректировка, %	-	6,00%	4,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 567	22 001	22 886
Количество комнат	2	2 к	2 к	1к
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-3,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	20 567	22 001	22 199
Наличие балкона или лоджии	Балкон	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	20 567	22 001	22 199
Физическое состояние дома	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	20 567	22 001	22 199
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, руб./кв. М	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	20 567	22 001	22 199
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	2,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	20 567	22 001	22 643
Весовые коэффициенты	-	0,3316	0,3561	0,3123
Коэффициент вариации	4,89%			
Стоимость, руб./кв.м	21 726			
Скидка на обесценивание квартиры при нетипичных условиях продажи	30,0%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	15 208			

Таблица № 11.8. 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	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Цена за 1 м² (руб)	Цена за 1 м² (руб)	Общая стоимость
1	79	3	9	1	39,77	15 208	15 038 (15 208*0,94(кор-ка на этаж) *1,03 (кор-ка на кол-во комнат))	598 061,00
2	95	4	4	2	54,02	15 208	15 208	821 536,00
3	99	4	5	2	54,02	15 208	15 208	821 536,00
4	107	4	7	2	54,02	15 208	15 208	821 536,00
5	207	7	6	2	54,1	15 208	15 208	822 753,00
6	219	7	9	2	54,1	15 208	14 600 (15 208*0,96(кор-ка на этаж))	789 860,00
7	253	8	9	1	39,77	15 208	15 038 (15 208*0,94(кор-ка на этаж) *1,03 (кор-ка на кол-во комнат))	598 061,00
8	306	10	9	1	39,77	15 208	15 038 (15 208*0,94(кор-ка на этаж) *1,03 (кор-ка на кол-во комнат))	598 061,00
Итого					389,57			5 871 404

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости Имущественных правв по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав \микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 22 декабря 2020 г.:

5 871 404

(Пять миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста четыре) руб.

РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ

Согласно п.25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в заключении необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО № 1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

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

Таблица № 12.1. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Рыночная стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	79	3	9	1	39,77	598 061,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см в п.10.2. настоящего Отчета)		598 061,00
2	95	4	4	2	54,02	821 536,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см в п.10.2. настоящего Отчета)		821 536,00
3	99	4	5	2	54,02	821 536,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см в п.10.2. настоящего Отчета)		821 536,00
4	107	4	7	2	54,02	821 536,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см в п.10.2. настоящего Отчета)		821 536,00
5	207	7	6	2	54,1	822 753,00	Не применялся (обоснование отказа от		822 753,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
6	219	7	9	2	54,1	789 860,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		789 860,00
7	253	8	9	1	39,77	598 061,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		598 061,00
8	306	10	9	1	39,77	598 061,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		598 061,00
	Итого				389,57	5 871 404			5 871 404

Таблица № 12.2. Итоговый результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
1	79	3	9	1	39,77	598 061,00
2	95	4	4	2	54,02	821 536,00
3	99	4	5	2	54,02	821 536,00
4	107	4	7	2	54,02	821 536,00
5	207	7	6	2	54,1	822 753,00
6	219	7	9	2	54,1	789 860,00
7	253	8	9	1	39,77	598 061,00
8	306	10	9	1	39,77	598 061,00
	Итого				389,57	5 871 404

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости Имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные однокомнатные и двухкомнатные квартиры в количестве 8 шт. расположенные в десяти подъездном девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав \микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 22 декабря 2020 г.:

5 871 404

(Пять миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста четыре) руб.

РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шеин В.В.
2. Осмотр Объекта оценки – Шеин В.В.
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Шеин В.В.
4. Проведение расчетов рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта оценки – Шеин В.В.
5. Подготовка и оформление Отчета – Шеин В.В.

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611, «Свод стандартов и правил Ассоциации «РОО» 2015», утвержден протоколом Совета Ассоциации «РОО» 07-Р от 23.12.2015 г.

Отчет соответствует требованиям ССО Ассоциации «РОО» 2015. Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов Отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя, Оценщик не несет никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет;
11. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.
12. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
13. Оценщик 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.

Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Индивидуальный предприниматель _____ / Шеин В. В.

М.П

РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.

2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.

3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.

5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.

6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.

7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611.

8. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.

9. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006

10.Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.

11.Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.

12.Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.

13.«Справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019).

Источники информации

14.http://portal.rosreestr.ru

15.http://economy.gov.ru

16.https://yandex.ru/maps

17.https://www.google.com/maps

18.и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР № 2/79
участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск **«23» июня 2008 года**

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

1.Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Застройщик вправе:

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

3. Цена договора, порядок ее уплаты

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

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

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

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

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

4. Ответственность сторон

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

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7. Иные условия Договора

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737) ИНН 5507088234; КПП 550401001; р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ «Инвестсбербанк » (ОАО) г. Омск. БИК 045209777; к/с 30101810000000000777	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 тел./факс: (495) 739-65-23 Р/с № 40701810400000200029 в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва, К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569

Дополнительное соглашение „03" Декабрь

А.А.Галаганов _____ _____ В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
Номер регистрационного округа №55 -55 дл
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 20.06.2008
Номер регистрации 55-55-04/03/2008-068
Регистратор
Подпись

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «Инфинитум»
на распоряжение имуществом
от 03. 06. 2008
в 13 ч. 00м.

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

г. Омск **«03» июня 2008 года**

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

1.Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Застройщик вправе:

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

3. Цена договора, порядок ее уплаты

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

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

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

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

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

4. Ответственность сторон

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

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7. Иные условия Договора

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737) ИНН 5507088234; КПП 550401001; р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ «Инвестсбербанк » (ОАО) г. Омск. БИК 045209777; к/с 30101810000000000777	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 тел./факс: (495) 739-65-23 Р/с № 40701810400000200029 в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва, К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569

Согласно доверенности „03" марта

_____ А.А.Галаганов _____ В.А. Сухоставцев

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» на распоряжение имуществом от 03. 06. 2008 в 18 ч. 00м.

Прошито на 4 (четырех) листах

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

г. Омск **«__» июня 2008 года**

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

1.Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Застройщик вправе:

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

3. Цена договора, порядок ее уплаты

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

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

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

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

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

4. Ответственность сторон

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

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7. Иные условия Договора

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737) ИНН 5507088234; КПП 550401001; р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ «Инвестсбербанк » (ОАО) г. Омск. БИК 045209777; к/с 30101810000000000777	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 тел./факс: (495) 739-65-23 Р/с № 40701810400000200029 в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва, К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569

Записанному у „03" верить

_____ А.А.Галаганов _____ В.А. Сухоставцев

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» на распоряжение имуществом от 03.06.2008 в 18 ч. 00м.

Решение № 4 (копия верна)

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

г. Омск **«03» июня 2008 года**

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

1.Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Застройщик вправе:

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

3. Цена договора, порядок ее уплаты

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

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

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

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

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

4. Ответственность сторон

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

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7. Иные условия Договора

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

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

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

анной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737) ИНН 5507088234; КПП 550401001; р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ «Инвестсбербанк » (ОАО) г. Омск. БИК 045209777; к/с 30101810000000000777	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 тел./факс: (495) 739-65-23 Р/с № 40701810400000200029 в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва, К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569

Подписанный „03" верить.

А.А.Галаганов _____ _____ В.А. Сухоставцев

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «Инфинитум» на распоряжение имуществом от 03. 06. 2008 в 13 ч. 00м.

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация договора долевого участия
Дата регистрации 19.06.2008
Номер регистрации 55-55-04/013/2008-199
Регистратор
Подпись

Прошито на 4 (четырех) листах

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

г. Омск **«21» мая 2008 года**

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

1.Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Застройщик вправе:

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

3.Цена договора, порядок ее уплаты

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

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

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

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

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

4.Ответственность сторон

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

5.Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7. Иные условия Договора

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737) ИНН 5507088234; КПП 550401001; р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ «Инвестсбербанк » (ОАО) г. Омск. БИК 045209777; к/с 30101810000000000777	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 тел./факс: (495) 739-65-23 Р/с № 40701810400000200029 в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва, К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569
_____ А.А.Галаганов	_____ В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
Номер регистрационного округа №55
Производена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» на распоряжение имуществом от 21. 05. 2008 в 17 ч. 00м.

Прошито на 4-х (четырех) листах

ДОГОВОР № 2/219
участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск **«21» мая 2008 года**

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

1.Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Застройщик вправе:

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

3. Цена договора, порядок ее уплаты

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

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

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

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

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

4. Ответственность сторон

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

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7. Иные условия Договора

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737) ИНН 5507088234; КПП 550401001; р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ «Инвестсбербанк » (ОАО) г. Омск. БИК 045209777; к/с 30101810000000000777	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 тел./факс: (495) 739-65-23 Р/с № 40701810400000200029 в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва, К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569
_____ А.А.Галаганов	_____ В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
Номер регистрационного округа №55 - 55-01
Произведена государственная регистрация договор долевого участия
Дата регистрации 30.05.2008
Номер регистрации 55-55-01/[illegible]
Регистратор [illegible]
Подпись

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «Инфинитум» на распоряжение имуществом от 21.05.2008 в 17 ч. 00м.

Прошито на 4-х (четырех) листах

ДОГОВОР № 2/253
участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск **«21» мая 2008 года**

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

1.Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Застройщик вправе:

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

3. Цена договора, порядок ее уплаты

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

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

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

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

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

4. Ответственность сторон

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

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7. Иные условия Договора

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737) ИНН 5507088234; КПП 550401001; р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ «Инвестсбербанк » (ОАО) г. Омск. БИК 045209777; к/с 30101810000000000777	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 тел./факс: (495) 739-65-23 Р/с № 40701810400000200029 в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва, К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569
_____ А.А.Галаганов	_____ В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
Номер регистрационного округа №55 55-55-01
Произведена государственная регистрация договор долевого участия
Дата регистрации 30.05.2008
Номер регистрации 55-55-21/01/2008-271
Регистратор
Подпись

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» на распоряжение имуществом от 21.05.2008 в 17 ч. 00 мин.

Прошито на 4 (четырех) листах

ДОГОВОР № 2/306
участия в долевом строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, кадастровый номер: 55:20:03 20 01:0213

г. Омск **«21» мая 2008 года**

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

1.Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Застройщик вправе:

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

2.5. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

3. Цена договора, порядок ее уплаты

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

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

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

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

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

4. Ответственность сторон

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

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

7. Иные условия Договора

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск ул. Лермонтова-21, (т. 377-737) ИНН 5507088234; КПП 550401001; р/с 40702810600090073163 в Филиале «ОПСБ «Инвестсбербанк » (ОАО) г. Омск. БИК 045209777; к/с 30101810000000000777	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого фонда недвижимости «ИнвестСтрой», ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 тел./факс: (495) 739-65-23 Р/с № 40701810400000200029 в «НОТА-Банк» (ОАО) г. Москва, К/с 30101810700000000569 в Операционном управлении Московского ГТУ Банка России, БИК 044525569
_____ А.А.Галаганов	_____ В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
Номер регистрационного
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» на распоряжение имуществом от 21. 05. 2008 в 17 ч. 00м.

Председательствующий Ларина Е.А.

Дело № 33-930/2020
2-537/2019
УИД: 55RS0026-01-2019-000345-45

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда в составе
председательствующего Судря Т.Л.,
судей областного суда Дзюбенко А.А., Дьякова А.Н.
при секретаре Тимофеевой А.А.,
рассмотрела в открытом судебном заседании 19 марта 2020 г. дело по апелляционной жалобе Ильиной Елены Павловны в лице представителя Гофмана Льва Николаевича на решение Омского районного суда Омской области от 11 октября 2019 г., которым постановлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выселить из квартиры № 219 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 Белоносова Максима Владимировича, 24.01.1982 г.р., Белоносова Захара Максимовича, 26.02.2013 г.р., Белоносова Назара Максимовича, 26.01.2018 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

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

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

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

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

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

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

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

224

УСТАНОВИЛА:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Судом постановлено изложенное выше решение.

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

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

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

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

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

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

ООО «ФБ-Инвест» исключено из ЕГРЮЛ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Решение суда по настоящему спору указанным требованиям закона не отвечает.

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

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

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

Договоры долевого участия зарегистрированы в установленном законом порядке.

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

- Шубина Т.А. на основании договора от 19.06.2008 № 3/110 на квартиру № 110 общей (проектной) площадью 36,6 кв.м (с учетом балконов и лоджий) (т. 5 л.д. 11).
- Сайфулина А.В. на основании договора участия в долевом строительстве № 3/71 от 03.06.2009 и договора уступки права требования от 12.07.2010 на двухкомнатную квартиру № 71, общей площадью 54,22 кв.м (т. 3 л.д. 55-58, 60-61);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.04.2011 квартира № 239 в многоквартирном доме № 5, расположенном по адресу: Омская обл., Омский район, микрорайон «Жилой парк «Врубелево», ул. М. Врубеля, была передана Ильиной Е.П. по акту приема-передачи от прежнего владельца жилого помещения Сафронова П.А., которому права на квартиру принадлежали на основании договора на участие в долевом строительстве от 09.12.2009 г., зарегистрированного 24.12.2009, договора уступки права требования от 30.03.2010, зарегистрированного 05.05.2010 (т. 3 л.д. 136).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Во внесудебном порядке указанные требования ответчиками исполнены не были, что явилось поводом для обращения истцов в суд с настоящими исковыми заявлениями.

Удовлетворяя иск застройщика ООО «Новые строительные технологии», суд первой инстанции исходил из отсутствия у ответчиков, принявших квартиры по предварительным актам от 07.02.2016, правовых оснований на владение, пользование и проживание в спорных квартирах, указав, что квартиры подлежат возврату застройщику ООО «Новые строительные технологии» для исполнения в рамках дела о банкротстве обязательств застройщика перед кредитором ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в соответствии с определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017.

Отказывая в удовлетворении исковых требований ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», суд исходил из того, что положениями Закона о банкротстве предусмотрен специальный порядок погашения требований кредиторов при банкротстве застройщика, подача ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» самостоятельного иска о выселении ответчиков направлена на обход установленного законом порядка.

Согласно выводам суда первой инстанции, ООО «ФБ-Инвест» в отсутствие каких-либо полномочий в отношении спорных квартир распорядилось ими, передав ответчикам, не имеющим в отношении спорных квартир каких-либо прав, основанных на договоре или ином правовом основании.

Суд сослался на положения статьи 209 ГК РФ о содержании права собственности, указав, что ответчиками не представлены документы, в силу которых ООО «ФБ-Инвест»

было бы уполномочено и имело бы право распоряжаться спорными квартирами от имени участника долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой».

При этом судом признаны несостоятельными ссылки ответчиков на проживание в спорных квартирах в соответствии с принятыми участниками строительства (инвесторами и заказчиком-застройщиком) при участии органа местного самоуправления и органа исполнительной власти Омской области в целях завершения строительства домов в указанном микрорайоне соглашениями.

Между тем судом первой инстанции не учтено следующее.

Как следует из материалов дела, ответчики, являясь собственниками квартир в доме № 5 (строит. № 3), строительство которого также осуществлялось застройщиком-правопредшественником истца ООО «НСТ», возражая против иска об истребовании квартир, выселении, встречных требований о признании права на занимаемые ими помещения в доме № 2 не заявляли, ссылаясь на передачу спорных квартир для проживания и оформление прав после достраивания дома № 3.

В соответствии с абз. 2 п. 4 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

Таким образом, гражданским законодательством регулируются отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением, когда это помещение является объектом экономического оборота.

Судом первой инстанции не дано должной оценки доводам ответчиков о проживании в спорных квартирах в соответствии с состоявшимися между участниками строительства при содействии органа исполнительной власти Омской области и органа местного самоуправления соглашениями.

Министерство строительства Омской области в письменном отзыве указывало, что на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства рассматривался вопрос граждан- участников долевого строительства дома в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево». Так, 19.03.2019 рассматривался вопрос о невыселении участников долевого строительства многоквартирного дома № 3 (строительный) из многоквартирного дома № 2 с участием представителя главного инвестора ООО «Фармбюро». На совещании представитель ООО «Фармбюро» сообщил о возможности заключения мирового соглашения (л.д.59-60 т. 5).

Аналогичную позицию высказывал представитель Администрации Омского муниципального района Омской области (т.5 л.д.53).

Как следует из материалов дела, основным инвестором строительства указанного жилого микрорайона являлось ООО «Фармацевтическое бюро».

В целях реализации проекта по завершению строительства десятиподъездного девятиэтажного жилого дома №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», являющегося незарегистрированным объектом незавершенного строительства, между ООО «ФБ Инвест» (агент) и ООО «Новые строительные технологии» (принципал) 16.10.2012 заключен агентский договор о передаче функций заказчика-застройщика. По условиям агентского договора ООО «ФБ Инвест» обязался за вознаграждение осуществлять от своего имени, но за счет ООО «Новые строительные технологии», функции заказчика-застройщика. Привлечение агента для реализации проекта по завершению строительства объекта направлено на обеспечение интересов большинства соинвесторов, перед которыми принципал имеет обязательства в рамках заключенных

ранее договоров участия в долевом строительстве объекта. Обязанность ООО «ФБ-Инвест» заключалась в производстве работ по окончанию строительства проблемных домов. 04 февраля 2014 г. между ними заключен новый агентский договор в целях завершения строительства десятиподъездного 9-тиэтажного жилого дома № 2.

18.12.2012 генеральным директором ООО «Фармацевтическое бюро» Семеновым В.В. в адрес Губернатора Омской области было направлено обращение, согласно которому ООО «Фармацевтическое Бюро», являясь основным участником долевого строительства микрорайона «Врубелево», которому принадлежит более 80% проданных в жилом комплексе квартир, в условиях банкротства застройщика ООО «Новые строительные технологии» и невыполнения им обязательств по строительству многоквартирного дома предложило передать функции заказчика-застройщика дочернему обществу - ООО «ФБ Инвест».

Из данного обращения также следует, что ООО «Фармацевтическое Бюро» принято решение за счет собственных средств обеспечить заселение граждан, пострадавших от деятельности застройщика, на безвозмездной основе в первый завершенным строительством дом микрорайона, вне зависимости от того, в каком доме ими первоначально приобретена квартира (т. 4 л.д. 146-147).

Согласно проектной документации на строительство многоквартирного 9-этажного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» на землях Богословского сельского поселения в Омском муниципальном районе Омской области от 02.09.2013, ООО «ФБ Инвест» является застройщиком указанного многоквартирного дома.

28.02.2013 на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Омской области, состоящей, в том числе, из представителей Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, департамента строительства Администрации города Омска, отдела Управления экономической безопасности и противодействия коррупции УМВД России по Омской области, был рассмотрен вопрос о завершении строительства многоквартирного дома № 2, в который планировалось заселить 62 гражданина – участника долевого строительства микрорайона «Врубелево».

По результатам заседания ООО «ФБ Инвест» было дано поручение, в частности, завершить работы по корректировке проектно-сметной документации и получить разрешение на строительство многоквартирного дома № 2 до 15.05.2013, а также получить технические условия на подключение дома к сетям водоснабжения и водоотведения всего микрорайона «Врубелево» (т. 4 л.д. 133).

07.05.2013 между Администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое Бюро» (инвестор) и ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик), при согласовании Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области было заключено соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных жилых домов по адресу: Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО».

Согласно пункту 1.4 соглашения, инвестор - юридическое лицо (контролирующее группу компаний), привлекаемое к реализации проекта на условиях, определенных соглашением.

В соответствии с данным соглашением инвестор ООО «Фармацевтическое бюро» обязался за счет собственных (привлеченных) средств произвести финансирование завершения строительства десятиподъездного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» (объект №1 и ремонт девятиэтажного двенадцатиподъездного жилого дома № 5 (строительный №3) (объект № 2).

Также инвестор обязался за счет собственных средств (с использованием квартирного фонда, принадлежащего инвестору, и компаний, входящих в контролируемую им группу компаний: в том числе, ООО «УК «НИТ» Д.У.ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» - истец по настоящему делу, ООО «АвиаКит», обеспечить расселение всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК» (правопреемник ООО «НСТ») в Объект 1 первой очереди строительства (пункты 2.3.1, 2.3.2 Соглашения).

В рамках реализации проекта заказчик-застройщик обязался завершить строительство объекта №1 (дома № 2) и ремонт объекта №2 (дом № 5), совместно с администрацией, Госстройнадзором Омской области организовать работу по сбору информации об участниках долевого строительства, пострадавших от действий первоначального застройщика, включая определение количества пострадавших лиц и организовать проведение расселения в соответствии с пунктом 2.3.2 соглашения (п.2.5.3).

Согласно ст. 4 Соглашения, инвестор и заказчик-застройщик предоставляют Администрации и Министерству на стадии подготовки соглашения, в том числе: копии учредительных документов, документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего соглашение, на заключение соглашения от лица инвестора и заказчика-застройщика.

Соглашение подписано Главой Администрации Омского муниципального района Омской области, генеральным директором ООО «Фармацевтическое Бюро», генеральным директором ООО «ФБ Инвест», а также представителем Министерства строительства, транспорта и ЖКК Омской области.

Поименованные в соглашении организации входили в контролируемую инвестором ООО «Фармацевтическое бюро» группу компаний.

100% уставного капитала ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик) принадлежало ООО «Фармацевтическое Бюро» (т. 4 л.д. 143).

ООО «Фармацевтическое бюро» с 29.04.2008 г. по 13.09.2019 являлось владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтстрой», управление которым на основании правил доверительного управления осуществляет ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой») (истец по делу), что подтверждается справкой специализированного депозитария АО Специализированный депозитарий «Инфинитум».

Указанный ответ на судебный запрос принят судебной коллегией в качестве дополнительного доказательства в соответствии со ст. 327.1 ГПК РФ, поскольку взаимоотношения участников строительства спорных объектов имели юридическое значение для разращения настоящего спора.

03.06.2013 ООО «ФБ Инвест» было получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» на землях Богословского сельского поселения в Омском муниципальном районе Омской области (т. 4 л.д. 142).

19.06.2013 на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Омской области было принято решение о возобновлении строительно-монтажных работ в доме № 2 микрорайона «Врубелево» ООО «ФБ Инвест» с 01.07.2013 (т. 4 л.д. 137-138).

В материалы дела представлен составленный ООО «ФБ Инвест» список дольщиков, планируемых к переселению из домов 1, 3 в дом № 2, в котором указаны ответчики (т.4 л.д. 156).

Суд первой инстанции исходил из того, что соглашение не содержит конкретный перечень обязанностей инвестора - ООО «Фармацевтическое бюро» по расселению

физических лиц-дольщиков, из содержания соглашения невозможно выяснить характер предоставления (временное предоставление жилых помещений или на иных условиях).

Между тем истцами как ООО «НСТ» так и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не оспаривалось, что с момента предоставления спорных жилых помещений на основании предварительных актов приема-передачи ответчики проживают в квартирах, какой-либо оплаты ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не производят, ответчиками с 2016 г. производится оплата содержания спорных жилых помещений и оплата коммунальных услуг. При этом ответчики указаны плательщиками (т. 3 л.д. 100-104,108-115, 62-80 152-158, 217-255; т.4 л.д.39-47, 188-190).

Представитель ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в суде не оспаривал, что юридическое лицо владело информацией о представлении принадлежащих ему на основании договоров долевого участия квартир для проживания гражданам-участникам долевого строительства с момента их предоставления в 2016 г., однако до января 2019 г. не обращалось с требованием к ответчикам об освобождении квартир.

В предварительных актах приема-передачи квартир ответчикам как участникам долевого строительства от 07.02.2016 имеется ссылка на то, что при составлении и подписании данных актов ООО «ФБ-Инвест» - застройщик действовало на основании агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика от 04.02.2014, заключенного с ООО «Новые строительные технологии».

Кроме того, в предварительных актах приема-передачи объекта долевого строительства указано, что указанные акты составлены во исполнение обязательств компании-инвестора ООО «Фармацевтическое бюро».

Согласно п. 4 акта, стороны подтверждают, что на дату подписания акта права требования участника долевого строительства на передаваемую квартиру не оформлены и находятся в стадии оформления. Стороны будут считать полностью исполненными взаимные обязательства по договору долевого участия в строительстве после оформления соответствующих документов. После оформления прав требования в соответствии с п. 4 акта стороны обязуются заключить основной акт приема-передачи объекта долевого строительства.

По указанной схеме были оформлены в собственность ряда граждан (10 чел.) квартиры в указанном доме, принадлежащие ООО «Фармбюро», что следует из материалов запрошенного судом апелляционной инстанции дела по иску Вагапова Д.М. (Дело № 33-4010/2017л.д. 41-60 т. 2).

Суд первой инстанции, оценивая агентский договор и указанный выше список дольщиков, исходил из того, что договор о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014 не содержит условий, предоставляющих ООО «ФБ-Инвест» полномочия по распоряжению квартирами в строящемся многоквартирном доме №2, а список не свидетельствует о том, что у ответчиков, указанных в списке, возникли правовые основания на спорные квартиры в жилом доме №2

Однако указанный вывод сделан без учета поименованных выше документов, предусматривающих взаимные права и обязанности подписавших их лиц, в том числе обязанности по расселению пострадавших от действий недобросовестного застройщика физических лиц, к которым безусловно относятся ответчики.

При этом юридически значимыми для разрешения спора являлись основания вселения и проживания ответчиков в спорных квартирах, а не основания возникновения у ответчиков вещного права на спорные объекты долевого строительства.

Основанные на положениях пункта 3 статьи 308 ГК РФ суждения суда первой инстанции об отсутствии договоров, соглашений, регулирующих обязанность застройщика ООО «Новые строительные технологии», ООО «ФБ Инвест», выполнявшего в период строительства жилого дома №2 функции заказчика-застройщика, или иных лиц, совершить действия по передаче ответчикам спорных квартир в собственность, не имеют

юридического значения, поскольку возникновение у ответчиков права собственности на квартиры, в которых они проживают, не являлось предметом судебного рассмотрения.

Ответчики, возражая против иска, ссылались на законность пользования спорными квартирами, требований о признании права собственности на занимаемые ими квартиры не заявляли.

Суждения суда первой инстанции о том, что отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» полномочий на распоряжение спорными квартирами подтверждается определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013, на основании которого за ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» признано право на спорные квартиры, не соответствуют содержанию указанного судебного акта, поскольку арбитражным судом рассмотрен вопрос о погашении требований участников строительства жилого дома № 2 по указанному адресу, требования которых включены в реестр требований ООО «НСТ» путем передачи жилых помещений в указанном многоквартирном доме.

Правоотношения сторон агентского договора: ООО «ФБ-Инвест» и ООО «НСТ» и третьих лиц предметом рассмотрения арбитражного суда не являлись, ответчики по настоящему спору участниками указанного производства в арбитражном суде также не являлись.

Как следует из материалов дела, фактические обстоятельства вселения ответчиков в спорные квартиры истцами не оспаривались.

Согласно представленным в материалы дела письменным пояснениям генерального директора ООО «УК «НИТ» от 18.09.2019, Управляющая компания не исключает возможности удовлетворения своего интереса путем обмена принадлежащих ей квартир в жилом доме № 2, занятых ответчиками, на принадлежащие ответчикам квартиры жилом доме № 3, однако лишь при условии, что дом № 3 будет достроен, сдан в эксплуатацию, права на объекты недвижимости будут зарегистрированы в установленном законом порядке. ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не планировало и не планирует принятие каких бы то ни было мер по физическому выселению ответчиков из занимаемых ими квартир, принадлежащих ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», до заключения удовлетворяющего обе стороны соглашения вне зависимости от решения суда по настоящему спору (т.6 л.д. 148).

Кроме того, в период рассмотрения дела судом первой инстанции истцами был предложен для подписания ответчикам проект мирового соглашения, который был подписан уполномоченными представителями истцов ООО «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Заяц Н.В. и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» (л.д. 142-144 т.6).

Судом апелляционной инстанции был направлен запрос относительно условий предложенного мирового соглашения.

Согласно ответу генерального директора ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИНвестСтрой» на запрос суда апелляционной инстанции, ответчикам предлагалось предоставить право на проживание в спорных жилых помещениях до 31 августа 2020, указанный срок был определен как объективно достаточный для разрешения всех вопросов, связанных с согласованием сторонами механизмов достройки дома №3 в указанном микрорайоне, и сдачи его в эксплуатацию.

Из пояснений ответчиков в суде апелляционной инстанции следует, что они отказались от подписания проекта мирового соглашения, поскольку в нем не были предусмотрены гарантии их невыселения после указанного в проекте срока, а сдача дома № 3 в определенный в проекте мирового соглашения срок вызывает сомнения, поскольку в настоящее время не определен застройщик.

Администрация Омского муниципального района Омской области после заселения ответчиков в спорные квартиры обращалась в суд с иском к ООО «Фармацевтическое бюро» об обязании исполнить обязательства по соглашению о сотрудничестве от

07.05.2013 об обеспечении расселения участников долевого строительства ООО «Фармацевтическое Бюро».

Решением Тверского районного суда города Москвы от 31 мая 2017 г. в удовлетворении иска отказано. При этом суд исходил из того, что соглашение не содержит конкретных условий относительно перечня лиц, подлежащих расселению, не согласовано, какие конкретно действия должен совершить инвестор для обеспечения расселения дольщиков, не согласованы процедура, отсутствует договоренность о том, какие именно квартиры будут предоставлены, на каких условиях, отсутствует точный список всех граждан - участников долевого строительства. Содержание иных документов также не позволяет установить конкретный объем обязанностей ООО «Фармацевтическое бюро» по расселению граждан.

При рассмотрении настоящего спора, как указано выше, представитель Администрации Омского муниципального района Омской области указывал на отсутствие оснований для выселения ответчиков, поясняя, что Администрация содействовала застройщику в урегулировании вопроса о техническом присоединении дома № 3 к инженерным сетям, участвует в переговорах с целью заключения мирового соглашения по настоящему спору.

Судебная коллегия, оценивая содержание приведенных выше письменных доказательств, регулирующих отношения, связанные с завершением строительства домов в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево», приходит к выводу о том, что они подтверждают вселение ответчиков в спорные помещения управомоченным лицом на определенный срок, обусловленный завершением строительства (ремонта) дома, в котором гражданам принадлежат квартиры на основании договоров участия в долевом строительстве.

В силу ст. 307 ГК РФ обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе (п.2) .

Согласно пункту 1 статьи 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с абз.2 п.3 ст. 308 ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Аффилированность юридических лиц, участвовавших в завершении строительства указанных объектов долевого строительства, в совокупности с установленными фактическими обстоятельствами вселения ответчиков в спорные квартиры, по мнению судебной коллегии, свидетельствует о том, что состоявшиеся в целях завершения строительства соглашения, а также предварительные акты, на основании которых спорные квартиры были предоставлены ответчикам для проживания, подтверждают права ответчиков по пользованию спорными объектами на период до завершения строительства дома, в котором ответчикам-дольщикам принадлежат квартиры.

В настоящее время жилой дом № 5 (строительный №3), квартиры в котором принадлежат ответчикам, в установленном законом порядке в эксплуатацию не принят.

При таких обстоятельствах оснований для выселения ответчиков, пострадавших от действий недобросовестного застройщика, из спорных квартир, предоставленных для проживания до завершения строительства принадлежащих им объектов долевого строительства, не имелось.

Выводы суда первой инстанции, изложенные в решении суда, не соответствуют обстоятельствам дела, судом неправильно применены нормы материального и процессуального права.

Доводы апелляционной жалобы Ильиной Е.П. признаются обоснованными.

Кроме того, судебная коллегия учитывает следующее.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 19.06.2012 N 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции» суд апелляционной инстанции на основании абзаца второго части 2 статьи 327.1 ГПК РФ вправе в интересах законности проверить обжалуемое судебное постановление в полном объеме, выйдя за пределы требований, изложенных в апелляционных жалобе, представлении, и не связывая себя доводами жалобы, представления.

Судам апелляционной инстанции необходимо исходить из того, что под интересами законности с учетом положений статьи 2 ГПК РФ следует понимать необходимость проверки правильности применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов участников гражданских, трудовых (служебных) и иных правоотношений, а также в целях защиты семьи, материнства, отцовства, детства, социальной защиты; обеспечения права на жилище; охраны здоровья; обеспечения права на благоприятную окружающую среду; защиты права на образование и других прав и свобод человека и гражданина; в целях защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц и публичных интересов и в иных случаях необходимости охранения правопорядка.

По смыслу разъяснений постановления Пленума ВС РФ, суд апелляционной инстанции вправе в интересах законности проверить обжалуемое судебное постановление в полном объеме в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции, выйдя за пределы доводов, изложенных в апелляционных жалобе.

Учитывая приведенные выше пояснения ответчиков о том, что они не подавали самостоятельные жалобы, полагая, что жалоба Ильиной Е.П. является коллективной, в суд апелляционной инстанции ответчиками, принявшими спорные квартиры по предварительным актам, поданы заявления о том, что они поддерживают жалобу Ильиной Е.П. и считают принятое в отношении них и членов их семей решение незаконным, а также имея в виду аналогичные обстоятельства и основания вселения ответчиков в спорные квартиры, судебная коллегия считает необходимым в интересах законности, в целях обеспечения права граждан-участников долевого строительства на жилище выйти за пределы апелляционной жалобы и проверить решение суда в полном объеме.

Таким образом, решение суда первой инстанции подлежит отмене в части удовлетворения иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» с принятием в указанной части нового решения об отказе в удовлетворении иска.

Судом первой инстанции отказано в удовлетворении иска ООО «Новые строительные технологии» к Афиногентовой Н.В. как к ненадлежащему ответчику, при этом суд исходил из того, что она приняла квартиру по предварительному акту и подписала акт как представитель Афиногентова А.А., а производство по делу в отношении Афиногентова А.А. прекращено в связи с его смертью, при этом судом удовлетворен иск о выселении членов семьи Афиногентовой Н.В. - Мазур Л.И. и В.В.

Поскольку Афиногентовы А.А. и Н.В. на момент заключения договора долевого участия и до смерти Афиногентова А.А. состояли в браке, брачный договор супругами не заключался, основания для отказа в удовлетворении иска к Афиногентовой Н.В. аналогичны изложенным выше, а решение в части удовлетворения иска о выселении членов ее семьи подлежит отмене.

Выводы суда об основаниях для отказа в удовлетворении иска ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИНвестСтрой» судебная коллегия полагает обоснованными.

При подаче иска ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИНвестСтрой» была оплачена госпошлина по одному исковому требованию, судом первой инстанции была

предоставлена отсрочка оплаты госпошлины, поскольку в силу под. 1 п.1 ст. 333.20 НК РФ при подаче исковых заявлений, содержащих требования как имущественного, так и неимущественного характера, одновременно уплачивается госпошлина, установленная для исковых заявлений имущественного характера и для исковых заявлений неимущественного характера; также при подаче иска по заявлению ООО «Новые строительные технологии» судом отсрочена оплата госпошлины (т.1 л.д.1, т.2 л.д.1), при принятии решения с ответчиков взыскана госпошлина по 300 руб. с каждого.

В связи с принятием судом апелляционной инстанции нового решения об отказе в удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» госпошлина, оплата которой была отсрочена истцам, подлежит взысканию с них в равных долях.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329, п. 3,4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Омского районного суда Омской области от 11 октября 2019 г. отменить в части.

Принять в отмененной части новое решение.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Ильиной Елене Павловне, Ильину Игорю Ивановичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 99, обязании передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Колбеко Инне Алексеевне, Колбеко Евгению Геннадьевичу, Колбеко Алине Евгеньевне в лице законного представителя Колбеко Инны Алексеевны об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 79, обязании передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Понкратенко Надежде Михайловне, Понкратенко Александру Федоровичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 95, обязании передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Сайфулиной Анжеле Викторовне, Сайфулину Максиму Шамильевичу в лице законного представителя Сайфулиной Анжелы Викторовны об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 107, обязании передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Мазур Любови Ивановне, Мазур Валентину Владимировичу о выселении из квартиры № 207 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 без предоставления иного жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Белоносовой (Назыровой) Мадине Руслановне, Белоносову Максиму Владимировичу, Белоносову Захару Максимовичу и Белоносову Назару Максимовичу в лице законного представителя Белоносовой Мадины Руслановны об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 219, обязании передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Шубиной Татьяне Анатольевне, Шубину Сергею Ивановичу

об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 306, обязании передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне, Токарю Дмитрию Владимировичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 253, обязании передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

Взыскать государственную пошлину в бюджет Омского муниципального района с общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», общества с ограниченной ответственностью «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» по 21 631 руб. с каждого.

В остальной части решение Омского районного суда Омской области от 11 октября 2019 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

Омский районный суд
Омской области
пронумеровано и скреплено
печатью 78 листов
подпись

"КОПИЯ ВЕРНА"
подпись
Секретарь Омского районного суда
Омской области
Гаисенова НА
24 АПР 2020

Дело № 2-537/2019

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Омский районный суд Омской области
в составе председательствующего судьи Лариной Е.А.,
при секретаре судебного заседания Конопелько Р.И., помощнике судьи Сахаровой Т.В.,
с участием помощника прокурора Омского района Омской области Банковской М.Л.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Омске 11 октября 2019 года гражданское дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Зайца Николая Васильевича о выселении, по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» о выселении и признании права собственности к Колбеко Инне Алексеевне, Колбеко Евгению Геннадьевичу, Колбеко Алине Евгеньевне в лице законного представителя Колбеко Инны Алексеевны, Понкратенко Надежде Михайловне, Понкратенко Александру Федоровичу, Сайфулиной Анжеле Викторовне, Сайфулину Максиму Шамильевичу в лице законного представителя Сайфулиной Анжелы Викторовны, Анфиногентовой Наталье Валентиновне, Мазур Любови Ивановне, Мазуру Валентину Владимировичу, Ильиной Елене Павловне, Ильину Игорю Ивановичу, Белоносовой (Назыровой) Мадине Руслановне, Белоносову Максиму Владимировичу, Белоносову Захару Максимовичу и Белоносову Назару Максимовичу в лице законного представителя Белоносовой Мадины Руслановны, Шубиной Татьяне Анатольевне, Шубину Сергею Ивановичу, Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне, Токарю Дмитрию Владимировичу,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» обратилось в Омский районный суд Омской области с исковым заявлением к Колбеко Инне Алексеевне о выселении из квартиры № 79 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Понкратенко Надежде Михайловне о выселении из квартиры № 95 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Сайфулиной Анжеле Викторовне о выселении из квартиры № 107 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Афиногентову Андрею Анатольевичу и Афиногентовой Наталье Валентиновне о выселении из квартиры № 207 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Ильиной Елене Павловне о выселении из квартиры № 99 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Назыровой (Белоносовой) Мадине Руслановне о выселении из квартиры № 219 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Шубиной Татьяне Анатольевне о выселении из квартиры № 306 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне о выселении из квартиры № 253 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область и передачи данных квартир истцу.

В обоснование исковых требований указано, что по зарегистрированным в установленном законом порядке договорам участия в долевом строительстве ЗПИФ «ИнвестСтрой» причитаются к передаче от застройщика ООО «Новые строительные технологии» квартиры, построенные в доме № 2 по ул. М. Врубеля Омского района Омской области, в том числе квартиры №79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253. Данный объект (дом №2) построен и введен в эксплуатацию. Однако в указанных квартирах в отсутствие каких-либо прав проживают ответчики. Все квартиры переданы ответчикам по актам, датированным 07.02.2016, передача квартир произведена ООО «ФБ-Инвест». При этом

ООО «ФБ-Инвест» не имело полномочий на передачу указанных выше квартир гражданам, данные полномочия не были оговорены ни в агентском договоре, заключенном с ООО «Новые строительные технологии», ни в доверенности. Отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» прав и полномочий на передачу квартир подтверждается вступившим в законную силу решением Омского районного суда Омской области от 20.03.2017 по делу №2-512/2017. В то же время реальным собственником данных квартир является ЗПИФ «ИнвестСтрой», что отражено в определении Арбитражного суда Омской области по делу о банкротстве № А46-8819/2013. В рамках дела о банкротстве застройщика Общество обязано передать данные квартиры ЗПИФ «ИнвестСтрой», однако без предварительного истребования этих квартиры от ответчиков ООО «Новые строительные технологии» не может исполнить свои обязательства по передаче квартир ЗПИФ «ИнвестСтрой».

Исковое заявление принято к производству, возбуждено гражданское дело №2-537/2019.

Также общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У.закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» обратилось в Омский районный суд Омской области с исковым заявлением к Колбеко Инне Алексеевне о выселении из квартиры № 79 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Понкратенко Надежде Михайловне о выселении из квартиры № 95 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Сайфулиной Анжеле Викторовне о выселении из квартиры № 107 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Афиногентову Андрею Анатольевичу и Афиногентовой Наталье Валентиновне о выселении из квартиры № 207 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Ильиной Елене Павловне о выселении из квартиры № 99 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Назыровой (Белоносовой) Мадине Руслановне о выселении из квартиры № 219 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Шубиной Татьяне Анатольевне о выселении из квартиры № 306 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне о выселении из квартиры № 253 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область и признании права собственности на данные квартиры за истцом.

В обоснование исковых требований истец ссылается на обстоятельства, аналогичные по содержанию с обстоятельствами, указанными в иске ООО «Новые строительные технологии».

Исковое заявление принято к производству, возбуждено гражданское дело №2-538/2019.

Определением суда от 01.03.2019 гражданские дела №2-537/2019, 2-538/2019 объединены в одно производство, делу присвоен номер 2-537/2019.

Определениями суда от 06.03.2019, 02.04.2019, 28.05.2019 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главное управление Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Омской области, общество с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое бюро», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области.

Определением суда от 29.07.2019 к участию в деле качестве соответчиков привлечены Колбеко Евгений Геннадьевич, Колбеко Алина Евгеньевна в лице законного

представителя, Понкратенко Александр Федорович, Сайфулин Максим Шамильевич в лице законного представителя, Мазур Любовь Ивановна, Мазур Валентин Владимирович, Ильин Игорь Иванович, Белоносов Максим Владимирович, Белоносов Захар Максимович в лице законного представителя, Белоносов Назар Максимович в лице законного представителя, Шубин Сергей Иванович, Токарь Дмитрий Владимирович. Также привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «ДСК-3».

Определением суда от 11.10.2019 производство по искам ООО «Новые строительные технологии», ООО «УК» Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой», о выселении из квартиры №207 в доме №2 по ул. М. Врубеля с. Богословка Омского района Омской области Афиногентова Андрея Анатольевича прекращено в связи со смертью последнего.

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

Представитель истца ООО «УК» Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» Дмитриева Д.С., действующая на основании доверенности, исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просила заявленные требования удовлетворить, пояснив, что достичь мирового соглашения не удалось, ответчики отказались от подписания проекта мирового соглашения, подготовленного истцами.

Ответчики Колбеко И.А., действующая в своих интересах и интересах Колбеко А.Е., Понкратенко Н.М., Сайфулина А.В., действующая в своих интересах и интересах Сайфулина М.Ш., Афиногентова Н.В., Белоносова (Назырова) М.Р., действующая в своих интересах и интересах Белоносова Н.М., Белоносова З.М., Шубина Т.А., Ильина Е.П., действующая в своих интересах и интересах Инзаркиной (Котельниковой) И.В. по доверенности, возражали против удовлетворения исковых требований, просили в иске отказать. Пояснили, что от подписания предложенного истцами проекта мирового соглашения отказываются, полагая, что те условия, на которых истцы предлагают заключить соглашение, нарушают их права и законные интересы в отношении спорных квартир.

Ответчик Сайфулина А.В. пояснила, что 12.07.2010 по договору уступки прав требований, заключенному с Ефимкиным Ю.А., ей переуступлено право по договору участия в долевом строительстве №3/71 от 03.06.2009 на приобретение квартиры №71 на первом этаже жилого дома №3 (строительный), входящего в состав микрорайона «Жилой парк «Врубелево». Застройщиком жилых домов в жилом парке «Врубелево» выступало ООО «Сибирская технологическая компания», правопреемником которой в 2010 году стало ООО «Новые строительные технологии». 15.01.2010 выдано разрешение на ввод объекта (жилой дом №5) в эксплуатацию. По акту приёма-передачи объекта долевого строительства от 01.06.2012, подписанному между ООО «Новые строительные технологии» и Сайфулиной А.В. осуществлена передача квартиры №71, общей площадью 54,22 кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: строительный адрес: Жилой парк «Врубелево», с.п. Богословское, жилой дом №3; почтовый адрес: Омская область Омский район, с.п. Богословское, ул. М. Врубеля, дом №5. 05.07.2012 ей выдано свидетельство государственной регистрации права на квартиру №71, общей площадью 53,8 кв.м, расположенную по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, ул. М. Врубеля, д. 5. Как впоследствии выяснилось, жилой дом №3 сдан с грубейшими нарушениями, проживание людей в нем не представляется возможным. В конце 2015 года силами привлеченных инвесторов удалось достроить жилой дом №2, особо нуждающиеся участники долевого строительства попали в список

лиц, подлежащих переселению из жилого дома №3 в достроенный жилой дом №2. В связи с этим с ней 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи объекта долевого строительства, в рамках которого передана двухкомнатная квартира № 107, общей площадью 54,02 кв.м. (без учета балкона, лоджий), расположенная на 4 этаже в 4 подъезде многоквартирного дома по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2. При подписании предварительного акта приема-передачи дано обещание урегулировать вопрос по оформлению договоров мены квартиры, находящейся у нее в собственности в жилом доме №5, на квартиру в жилом доме №2, которая передана по предварительному акту. Однако данные действия до настоящего времени не произведены. Переданная по предварительному акту квартира №107 имела черновую отделку, при вселении ею за счет собственных средств проведен капитальный ремонт в отношении данной квартиры, и за весь период проживания в данной квартире с ее стороны добросовестно производилась оплата коммунальных платежей. Иного жилья не имеет, проживает с несовершеннолетним ребенком Максимом, денежных средств для покупки нового жилого помещения или аренды жилья не имеет. В рамках судебного разбирательства первоначально настаивала на заключении мирового соглашения, предполагающего обмен квартиры №107 в доме №2 на квартиру №71 в доме №5, впоследствии просила в удовлетворении исковых требований отказать.

Ответчик Понкратенко Н.М. пояснила, что 01.06.2010 с ООО «Сибирская технологическая компания» заключен договор участия в долевом строительстве №3/181, предметом которого являлось приобретение квартиры №181 в строящемся доме №3 (почтовый №5). К согласованному сроку (2010) дом достроен не был, сроки достройки дома неоднократно переносились. Несмотря на то, что дом фактически не был достроен, не был подключен к инженерным коммуникациям, 15.01.2010 выдано разрешение на ввод данного дома в эксплуатацию. Осенью 2013 года в отношении застройщика ООО «Новые строительные технологии» введена процедура банкротства. 07.05.2013 меду администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое бюро», ООО «ФБ-Инвест» составлено Соглашение, в рамках которого достигнуты договоренности о том, что обманутые дольщики будут обеспечены квартирами в достроенном доме №2 микрорайона «Врубелево». В декабре 2015 года жилом дом №2 введен в эксплуатацию. Полагает, что инвестор ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «ФБ-Инвест» приняли на себя обязательства перед губернатором Омской области по обеспечению участников строительства дома №3 (строительный) микрорайона «Жилой парк «Врубелево» квартирами в достроенном жилом доме №2. Данные обязательства зафиксированы в гарантийном письме от ООО «Фармбюро» Губернатору Омской области и соглашением между инвестором, застройщиком, администрацией Омского муниципального района Омской области, Министерством строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области. После сдачи дома №2 ООО «ФБ-Инвест» составлены списки по переселению в дом №2 обманутых участников долевого строительства из дома №3 (строительный), 07.02.2016 между ООО «ФБ-Инвест» и ею подписан предварительный акт приема-передачи, на основании которого ей передана квартира №95 в доме №2 микрорайона «Врубелево». Также дано обещание в марте этого года осуществить работы по оформлению договора мены между квартирами в домах №2, №3, дано разрешение на производство ремонтных работ в предоставленной квартире №95. За период проживания в данной квартире за свой счет проведен ремонт, оплата коммунальных платежей, однако до настоящего времени право собственности на данную квартиру не оформлено, руководитель одного из инвесторов ООО «Фармбюро» скончался, его наследники, в частности, Туршиев Д.В., отказались от выполнения своих обязательств перед обманутыми дольщиками по передаче им жилых помещений в квартире №2. В 2017 году Арбитражный суд Омской области в рамках дела №А46-8819/2013 обязал передать часть квартир из жилого дома № 2 в адрес ООО «Фармацевтическое бюро», часть квартир – ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН

«ИнвестСтрой» (в том числе квартиру №95). При этом жилой дом №3 (почтовый №5) арбитражным судом признан аварийным, непригодным для проживания, фактически определив его в качестве объекта незавершенного строительства. Пояснила, что является пенсионеркой, размер ее пенсии не позволяет приобрести в собственность или в аренду иную квартиру. В этой квартире проживает с мужем Понкратенко А.Ф.. Считает, что в рамках настоящего дела должен быть произведен обмен квартирами.

Ответчик Белоносова (Назырова) М.Р. 17.08.2010 по договору уступки прав требований, заключенному с ООО «Карьерстрой-Авто», ей переуступлено право по договору участия в долевом строительстве №3/215 от 27.06.2008 на приобретение квартиры №215 жилого дома №3 (строительный), входящего в состав микрорайона «Жилой парк «Врубелево». Застройщиком жилых домов в жилом парке «Врубелево» выступало ООО «Сибирская технологическая компания», правопреемником которой в 2010 году стало ООО «Новые строительные технологии». 15.01.2010 выдано разрешение на ввод объекта (жилой дом №5) в эксплуатацию. По акту приёма-передачи объекта долевого строительства от 01.06.2012, подписанному с ООО «Новые строительные технологии» осуществлена передача квартиры № 215, общей площадью 54,62 кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: строительный адрес: Жилой парк «Врубелево», с.п. Богословское, жилой дом №3; почтовый адрес: Омская область Омский район, с.п. Богословское, ул. М. Врубеля, дом №5. 15.08.2012 ей выдано свидетельство о государственной регистрации 1/3 доли в праве собственности на квартиру №215, общей площадью 53,2 кв.м, расположенную по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, ул. М. Врубеля, д. 5. Как впоследствии выяснилось, жилой дом №3 сдан с грубейшими нарушениями, проживание людей в нем не представляется возможным. В 2013 году застройщик вступил в процедуру банкротства. По решению самого крупного участника строительства ООО «Фармбюро» принято решение достроить дом №2, для этой цели привлечен инвестор ООО «ФБ-Инвест», при этом расселение дольщиков являлось условием для производства работ по строительству дома №2. В конце 2015 года жилой дом №2 введен в эксплуатацию, а начале февраля 2016 года ей предоставлена взамен квартиры в доме №3 (почтовый №5) квартира № 219 в достроенном жилом доме №2. Она была включена в список по расселению в жилой дом №2. Передача квартиры № 219 осуществлена по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016, подписанному с Горбулиным Н.Н., действующий на основании доверенности от конкурсного управляющего Колмакова В.Н. Ей выданы ключи от квартиры, в которой произведен ремонт (штукатурные работы, установка радиаторов отопления, проведена электропроводка и т.п.) и до настоящего времени осуществляется ее содержание, оплата коммунальных услуг. В спорной квартире она проживает с мужем Белоносовым М.В., двумя малолетними детьми Захаром и Назаром, которая является единственным жильем. Просит в удовлетворении исковых требований отказать.

Ответчик Ильина Е.П. пояснила, что на основании договора купли-продажи от 14.04.2011, заключенного с Сафроновым П.А., приобретена квартира №239 в жилом доме №5 по ул. М.Врубеля в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» Омского района Омской области, площадью 53,7 кв.м. Данная квартира принадлежала Сафронову П.А. на основании договора участия в долевом строительстве №3/239 от 09.12.2009, договора уступки права требования от 30.03.2010, свидетельства о государственной регистрации права от 04.03.2011. На основании указанного договора 12.05.2011 ей выдано свидетельство о государственной регистрации права на квартиру №239 в жилом доме №5 по ул. М. Врубеля. Однако, как выяснилось позже, данный дом является непригодным для проживания. Несмотря на это принято решение достраивать не жилой дом №3, а дом №2. При этом дано обещание произвести расселение жильцов дома №3 в достроенный дом №2. В конце 2015 года дом №2 достроен и введен в эксплуатацию, 07.02.2016 с ней подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №99 в жилом доме №2. В этой квартире полностью сделан ремонт под ключ, до настоящего времени производится

оплата коммунальных платежей. Администрация района выполнила свои обязательства по соглашению от 07.05.2013, а Туршиев Д.В., являющийся генеральным директором ООО «Фармбюро», отказался от выполнения своих обязательств. При этом ООО «Фармбюро» обязалось перед гражданами за счет собственных средств переселить всех дольщиков 3го дома во второй дом после завершения его строительства. Тверской районный суд г. Москвы 31.05.2017 отказал в удовлетворении исковых требований Администрации Омского муниципального района Омской области о понуждении ООО «Фармбюро» исполнить свои обязательства по соглашению о сотрудничестве. При этом дом №3, в котором у нее оформлена в собственность квартира, является аварийным и непригоден для проживания. Пояснила, что в спорной квартире она проживает с мужем Ильиным И.И.. Настаивала на заключении мирового соглашения с условием обмена квартир. От подписания предложенного истцами проекта мирового соглашения отказалась.

Ильина Е.П., действующая от имени Котельниковой (Инзаркиной) И.В. пояснила, что Котельникова И.В. на основании договора участия в долевом строительстве №3/9 от 19.04.2010 приобрела квартиру №9 в строящемся жилом доме №3, по акту приема-передачи от 01.06.2012 данная квартира передана в ее владение, 12.07.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации прав на квартиру №9 в доме №5 (почтовый) по ул. М. Врубеля, вселиться в квартиру не представилось возможным, поскольку данный дом не был подключен к коммуникациям. В 2013 году застройщик начал банкротиться. В 2015 году был достроен силами привлеченного инвестора дом №2, она включена в список для расселения, 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №253 в жилом доме №2, в которой за счет личных средств сделан ремонт под ключ. В спорном доме проживает сын Котельниковой И.В. – Токарь Д.В.

Ответчик Афиногентова Н.Н. пояснила, что ее мужем Афиногентовым А.А. 13.05.2008 по договору участия в долевом строительстве №5/390 приобретена квартира №390 в строящемся многоквартирном доме №5. 07.04.2009 заключен договор участия в долевом строительстве №1/78 на приобретение квартиры №78 в строящемся жилом доме №1. 14.08.2009 заключен договор участия в долевом строительстве №3/254 на приобретение квартиры №254 в жилом доме №3. По акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №254 в доме №3 (почтовый №5) передана Афиногентову А.А., а 13.07.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. В рамках уголовного дела выяснилось, что дом №3 в аварийном состоянии, в связи с этим составлены списки о переселении дольщиков из дома №3 в достроенный дом №2, а 07.02.2016 с ее мужем подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №207, находящейся в жилом доме №2. Ими сделан ремонт в квартире за счет собственных средств, производится оплата коммунальных платежей. В этой квартире в настоящее время проживают родители Мазур В.В., Мазур Л.И.

Ответчик Колбеко И.А. пояснила, что 30.07.2008 заключен с застройщиком ООО «СТК» договор участия в долевом строительстве №4/26 на приобретение квартиры №26 в строящемся доме №4 (строительный номер), входящем в микрорайон «Врубелево». 21.08.2008 выдан ипотечный кредит на приобретение квартиры. Дом №4 не достроен, предложено перезаключить договор в отношении другого дома. 09.10.2009 заключен между ООО «СТК» и ней договор участия в долевом строительстве №3/45 на приобретение квартиры №45 в доме №3 (строительный) в составе микрорайона «Врубелево». На основании уговоров Дале С.В. – директора ООО «СТК» по акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №45 в доме №3 передана ей как участнику долевого строительства, а 02.08.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. Однако проживать в доме №3 не представляется возможным, в связи с этим, основной дольщик ООО «Фармбюро» привлекло инвестора ООО «ФБ-Инвест» для достройки дома №2, после ввода его в эксплуатацию она была включена в список для расселения в достроенный дом №2, и 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №79 в доме №2, дано обещание помочь оформить документы на

квартиру. Им выданы ключи от квартиры, в которой ими проведен ремонт, производится оплата коммунальных платежей, выплачивается до настоящего времени ипотечный кредит, однако никакие документы на квартиру им не предоставлены. При этом данный акт подписывался при активном содействии органов власти, и поэтому не возникало сомнений в законности передачи данной квартиры. Была убеждена, что данная квартира будет оформлена в ее собственность после производства мены на квартиру №45 в доме №3. Пояснила, что в спорной квартире проживает с мужем Колбеко Е.Г.и дочерью Колбеко А.Е.

Ответчик Шубина Т.А. пояснила, что по договору участия в долевом строительстве №3/110 приобретена квартира №110 в строящемся многоквартирном доме №3. По акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №110 в доме №3 (почтовый №5) передана в ее владение и пользование, а 07.08.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. Выяснилось, что дом №3 в аварийном состоянии, в связи с этим составлены списки о переселении дольщиков из дома №3 в достроенный дом №2, а 07.02.2016 ею подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №306, находящейся в жилом доме №2. В настоящее время она проживает в данной квартире с мужем Шубиным С.И., ими сделан ремонт в квартире за счет собственных средств, производится оплата коммунальных платежей.

Представитель ответчиков Сапожникова И.А., действующая по устному ходатайству, просила отказать в удовлетворении исковых требований. Пояснила, что ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У.закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» не имеет зарегистрированных прав на спорные квартиры в доме №2, поэтому не вправе заявлять требования о выселении ответчиков из занимаемых ими квартир. Отмечает, что ответчики являются добросовестными владельцами спорных квартир, которым квартиры переданы по предварительному акту от 07.02.2016, произвели в них ремонт, оплачивают коммунальные платежи, поэтому именно они вправе претендовать на спорные квартиры. Обратила внимание на социальную значимость рассматриваемого спора, на то, что для большинства ответчиков занимаемые ими квартиры являются единственным жильем.

Представитель ответчика Ильиной Е.П. – Гофман Л.Н., действующий по доверенности, просил в удовлетворении исковых требований к Ильиной Е.П. отказать.

Представитель администрации Омского муниципального района Омской области Вождаева Е.А. по доверенности, возражала против удовлетворения заявленных требований.

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

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

В судебном заседании 11.10.2019 от представителя Ильиной Е.П. – Гофмана Л.Н. поступило ходатайство об отложении судебного заседания для ознакомления с материалами дела.

В соответствии с частью 1 статьи 169 ГПК РФ отложение разбирательства дела допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, а также в случае, если суд

признает невозможным рассмотрение дела в этом судебном заседании вследствие неявки кого-либо из участников процесса, предъявления встречного иска, необходимости представления или истребования дополнительных доказательств, привлечения к участию в деле других лиц, совершения иных процессуальных действий, возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи. Суд может отложить разбирательство дела на срок, не превышающий шестидесяти дней, по ходатайству обеих сторон в случае принятия ими решения о проведении процедуры медиации.

Таким образом, совершение данного процессуального действия как отложение судебного заседания является правом суда, а не обязанностью. В каждой конкретной ситуации суд, исходя из обстоятельств дела и мнения лиц, участвующих в деле, самостоятельно решает вопрос об отложении дела слушанием, за исключением тех случаев, когда суд обязан отложить рассмотрение дела ввиду невозможности его рассмотрения в силу требований действующего законодательства.

В соответствии со статьей 35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Заявляя ходатайство об отложении рассмотрения дела, лицо, участвующее в деле, должно указать и обосновать, для совершения каких процессуальных действий необходимо отложение судебного разбирательства. Заявитель должен также обосновать невозможность разрешения спора без совершения таких процессуальных действий и в его отсутствие.

В качестве основания для отложения судебного заседания, представитель ответчика Ильиной Е.П. указывает на наличие у его намерения ознакомиться с материалами дела.

Суд обращает внимание, что разбирательство по настоящему делу по ходатайству стороны истцов и всех ответчиков неоднократно откладывалось в целях согласования условий мирового соглашения, дело находилось в производстве суда с 11.02.2019. Ильина Е.П. принимала участие в каждом судебном заседании, отстаивая свои права и интересы как лично, так и через представителя Сапожниковой И.А., которая допущена к участию в деле в качестве представителя ответчиков, в том числе Ильиной Е.П., по устному ходатайству последних. Поэтому суд полагает, что у ответчика Ильиной Е.П. было достаточно времени для ознакомления с материалами дела как лично, так и через своего представителя Сапожниковой И.А., представлявшей интересы последней вплоть до последнего по делу судебного заседания 11.10.2019 включительно. Привлечение к участию в деле второго представителя не является для суда безусловным основанием для отложения судебного заседания. Второй представитель Ильиной Е.П. – Гофман Л.Н. привлечен к участию в деле 10.10.2019, т.е. за день до судебного заседания. По мнению суда, данные действия ответчика Ильиной Е.П. свидетельствуют о намеренном затягивании судебного разбирательства. В связи с этим суд не находит достаточных оснований для удовлетворения заявленного представителем ходатайства об отложении судебного заседания.

Помощник прокурора Омского района Омской области Банковская М.Л. полагала, что исковые требовании ООО «Новые строительные технологии», ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» удовлетворению не подлежат. Пояснила, что ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» в отношении спорных квартир не имеет регистрации права собственности, потому является ненадлежащим истцом. Отмечает, что при передаче спорных квартир ответчикам было получено согласие от уполномоченных лиц на такую передачу, поэтому ответчики являются добросовестными

приобретателями. Требование о признании права собственности заявлено необоснованно, поскольку спор о праве отсутствует.

Руководствуясь статьёй 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), суд счёл возможным рассмотрение дела при данной явке.

Исследовав материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, выслушав мнение представителей истцов, ответчиков, заключение помощника прокурора, суд находит исковые требования ООО «Новые строительные технологии» частично обоснованными.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 4 указанного Закона по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно статье 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно положениям статьи 8 названного Федерального закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В судебном заседании установлено, что между ООО «Сибирская технологическая компания» (ООО «СТК»), застройщиком, и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй»), участником долевого строительства заключен ряд договоров участия в долевом

строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного в Омском районе Омской области (Богословское сельское поселение), в рамках которых застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить в соответствии с проектной документацией многоквартирный жилой дом №2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 договора, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В частности, между ООО «Сибирская технологическая компания» и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» заключены:

- договор участия в долевом строительстве №2/306 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №306, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №10 на восьмом этаже многоквартирного дома №2;

- договор участия в долевом строительстве №2/253 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №253, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №8 на восьмом этаже многоквартирного дома №2;

- договор участия в долевом строительстве №2/219 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №219, площадью 54,10 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №7 на девятом этаже многоквартирного дома №2;

- договор участия в долевом строительстве №2/207 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №207, площадью 54,10 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №7 на шестом этаже многоквартирного дома №2;

- договор участия в долевом строительстве №2/107 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №107, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на седьмом этаже многоквартирного дома №2;

- договор участия в долевом строительстве №2/95 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №95, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на четвертом этаже многоквартирного дома №2;

- договор участия в долевом строительстве №2/99 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №99, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на пятом этаже многоквартирного дома №2;

- договор участия в долевом строительстве №2/79 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №79, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №3 на девятом этаже многоквартирного дома №2.

В рамках указанных договоров участия в долевом строительстве установлен предполагаемый срок ввода многоквартирного дома №2 в эксплуатацию (2 квартал 2011 года), цена и срок оплаты участником долевого строительства объекта долевого строительства (раздел 3), срок и порядок передачи застройщику согласованного объекта недвижимости (раздел 2).

По условиям указанных договоров не позднее двухмесячного срока от даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в состоянии согласно проектной

документации по акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5 настоящих договоров. Для оформления участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод многоквартирного дома к эксплуатацию.

Передача объекта долевого строительства по условиям указанных выше договоров осуществляется в следующем порядке: застройщик уведомляет участника долевого строительства о необходимости принятия объекта строительства не менее чем за месяц до даты его приемки, участник долевого строительства, получивший уведомлением застройщика о готовности объекта долевого строительства, обязан приступить к его принятию, факт приема-передачи объекта оформляется актом, которым впоследствии является основанием для оформления участником долевого строительства прав на указанный объект.

Договоры участия в долевом строительстве №2/306 от 21.05.2008, №2/253 от 21.05.2008, №2/219 от 21.05.2008, №2/207 от 21.05.2008, №2/107 от 03.06.2008, №2/95 от 03.06.2008, №2/99 от 03.06.2008, №2/79 от 03.06.2008 в установленном порядке прошли государственную регистрацию.

Из вышеприведенных норм законодательства и условий заключенных договоров участия в долевом строительстве следует, что исполнение обязательств по указанным договорам удостоверяется подписанием между застройщиком и участником долевого строительства акта приема-передачи объекта долевого строительства, согласованного в договоре.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, имеющейся в материалах дела, 27.08.2010 на основании решения № 20 ООО «СТК» реорганизовано путем выделения вновь создаваемого юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

К установленному в договоре сроку (2 квартал 2011 года) многоквартирный дом №2, входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», построен не был.

В целях реализации проекта по завершению строительства десяти подъездного девятиэтажного жилого дома №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», являющегося незарегистрированным объектом незавершенного строительства и располагающегося на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:605, между ООО «ФБ Инвест» (агент) и ООО «Новые строительные технологии» (принципал) 16.10.2012 заключен агентский договор о передаче функций заказчика-застройщика. По условиям агентского договора агент обязался за вознаграждение осуществлять от своего имени, но за счет принципала функции заказчика-застройщика. Привлечение агента для реализации проекта по завершению строительства объекта направлено на обеспечение интересов большинства соинвесторов, перед которыми принципал имеет обязательства в рамках заключенных ранее договоров участия в долевом строительстве объекта. Основная обязанность ООО «ФБ-Инвест» заключалась в производстве работ по окончанию строительства проблемных домов, в частности, многоквартирного жилого дома №2. На производство указанных работ выдано разрешение на строительство, дата выдачи 03.06.2013.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.11.2012 в отношении застройщика ООО «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833) введена процедура наблюдения. Дело о банкротстве №А40-61875/12-160-166 «Б» возбуждено по правилам банкротства, предусмотренным для застройщиков.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2013 дело №А40-61875/12-160-166 «Б» передано по подсудности на рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Определением Арбитражного суда Омской области от 26.07.2013 дело №А40-61875/12-160-166 «Б» принято к производству, делу присвоен номер №А46-8819/2013.

Решением Арбитражного суда Омской области от 14.10.2013 ООО «Новые строительные технологии» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, которое неоднократно продлевалось.

Определением Арбитражного суда Омской области от 08.10.2019 по делу №А46-8819/2013 срок конкурсного производства в отношении ООО «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833) продлен до 07.02.2020.

В период процедуры конкурсного производства многоквартирный жилой дом №2, входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», введен в эксплуатацию, о чем 28.12.2015 выдано разрешение, а 08.02.2016 данные объекты (квартиры № 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253) поставлены на кадастровый учет.

В связи с введением в отношении ООО «Новые строительные технологии» процедуры банкротства и неисполнении принятых обязательств перед участниками долевого строительства, в том числе перед ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», требования последнего включены в реестр требований кредиторов ООО «Новые строительные технологии» о передаче жилых помещений, расположенных в жилом доме по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д.2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО».

Определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 (31.01.2017 объявлена резолютивная часть) по делу №А-46-8819/2013 удовлетворено заявление конкурсного управляющего ООО «Новые строительные технологии» о погашении требований участников строительства жилого дома №2, расположенного по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, требования которых установлены в реестр требований кредиторов ООО «Новые строительные технологии» о передаче жилых домов путем передачи им в собственность жилых помещений в указанном многоквартирном доме. В числе участников долевого строительства многоквартирного жилого дома №2 также указано ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой».

Данным определением арбитражного суда, вступившим в законную силу, определено погасить требования ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» путем передачи Обществу в собственность квартир № № 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, расположенных по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2.

Обозначенные выше квартиры приобретены ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» на основании заключенных с застройщиком договоров участия в долевом строительстве №2/306 от 21.05.2008, №2/253 от 21.05.2008, №2/219 от 21.05.2008, №2/207 от 21.05.2008, №2/107 от 03.06.2008, №2/95 от 03.06.2008, №2/99 от 03.06.2008, №2/79 от 03.06.2008.

При этом согласно положениям действующего Закона о банкротстве передача квартир в порядке погашения требований кредиторов застройщика, а именно, участников объектов долевого строительства производится путем подписания между застройщиком ООО «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего и участником долевого строительства акта приема-передачи объекта с проверкой на соответствие объекта требованиям проектно-технической документации и качества. С момента подписания указанного акта между застройщиком и участником долевого строительства требования, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, считаются погашенными в полном объеме, а подписанный акт приема-передачи выступает документом, на основании которого участник долевого строительства уполномочен зарегистрировать в Управлении Росреестра право собственности на принятый от застройщика объект. Наличие зарегистрированного договора участия в долевом

строительстве, а также подписанного между участником долевого строительства и застройщиком в лице конкурсного управляющего в рамках данного договора акта приема-передачи является достаточным для оформления участником долевого строительства права на построенный объект.

Соответственно, для погашения требований кредитора ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», включенного в реестр требований о передаче жилых помещений, расположенных в жилом доме по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д.2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», и исполнения определения арбитражного суда от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013 между застройщиком и участником долевого строительства должно состояться подписание акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Иной порядок погашения требований кредиторов застройщика, находящегося в стадии банкротства, нормами действующего Закона о банкротстве не предусмотрен.

Вместе с тем, до настоящего времени требования кредитора ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», включенного в реестр требований о передаче жилых помещений, расположенных в жилом доме по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д.2, не погашены, подписание акта приема-передачи объектов долевого строительства в виде квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, расположенных по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, между ООО «Новые строительные технологии» и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не состоялось.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, невозможность подписания между застройщиком ООО «Новые строительные технологии» и участником долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» соответствующих актов о передаче квартир №№ № 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, расположенных по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, обусловлена проживанием в указанных квартирах физических лиц – ответчиков в отсутствие на то каких-либо правовых оснований.

Указанные обстоятельства явились причиной обращения как застройщика ООО «Новые строительные технологии», так и участника долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в суд с настоящими требованиями о выселении ответчиков с последующим возвратом квартир истцам.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что ответчики проживают в спорных квартирах на основании предварительных актов приема-передачи от 07.02.2016, подписанных между ответчиками и ООО «ФБ-Инвест», действующим на основании агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014, заключенного с ООО «Новые строительные технологии».

Так, в отношении квартиры №107 предварительный акт приема-передачи объекта ООО «ФБ-Инвест» подписан с Сайфулиной А.В., в отношении квартиры №219 – с Назыровой (Белоносовой) М.Р., в отношении квартиры №99 – с Ильиной Е.П., в отношении квартиры №253 – с Инзаркиной (Котельниковой) И.В., в отношении квартиры № 207 – с Афиногентовым А.А., в отношении квартиры № 79 – с Колбеко И.А., в отношении квартиры № 306 – с Шубиной Т.А., в отношении квартиры № 95 – с Понкратенко Н.М..

После подписания указанных предварительных актов приема-передачи квартир каждый из ответчиков Сайфулина А.В., Назырова (Белоносова) М.Р., Ильина Е.П., Инзаркина (Котельникова) И.В., Афиногентов А.А., Колбеко И.А., Шубина Т.А., Понкратенко Н.М. получили ключи от квартиры, ими за свой счет произведены строительные работы в квартирах, поскольку они были построены «под черновую отделку», до настоящего времени производится оплата за содержание жилья и коммунальных услуг.

Из вышеизложенного следует, что ООО «ФБ-Инвест» после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д.2, входящего в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», распорядилось входящими в указанный дом квартирами №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253, передав их по предварительному акту ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М.

Вместе с тем, полномочия на распоряжение обозначенными выше квартирами у ООО «ФБ-Инвест», тем более путем их передачи физическим лицам, не имеющим в отношении спорных квартир каких-либо прав, основанных на договоре или ином правовом основании, отсутствовали.

В силу положений статьи 209 ГК РФ права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику, который уполномочен по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, распоряжаться ими иным образом.

Однако, ООО «ФБ-Инвест» собственником спорных квартир не является. Доказательств обратного суду не представлено.

В предварительных актах приема-передачи от 07.02.2016 имеется ссылка на то, что при подписании данных актов ООО «ФБ-Инвест» действовало на основании агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014, заключенного с ООО «Новые строительные технологии».

Предметом агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014 являются обязательства по реализации проекта по завершению строительства жилого дома №2 на аналогичных условиях. ООО «ФБ-Инвест» (агент) обязалось за вознаграждение осуществить от своего имени, но за счет ООО «Новые строительные технологии» (принципала) функции заказчика-застройщика. Привлечение агента ООО «ФБ-Инвест» направлено на обеспечение интересов соинвесторов, перед которым ООО «Новые строительные технологии» имеет непогашенные обязательства в рамках заключенных договоров участия в долевом строительстве.

При этом агентский договор о передаче функций заказчика-застройщика б/н от 04.02.2014 не содержит условий, предоставляющих ООО «ФБ-Инвест» полномочия по распоряжению квартирами в строящемся многоквартирном доме №2. Обязательства ООО «ФБ-Инвест» заключались в завершении строительства жилого дома №2 с целью последующего исполнения застройщиком, находящимся в стадии банкротства, неисполненных обязательств перед участниками долевого строительства, включенными в реестр требований кредиторов о передаче квартир в спорном жилом доме.

Предварительные акты приема-передачи подписаны ООО «ФБ-Инвест» в лице представителя Горбулина Н.Н., действующего на основании доверенности.

При этом копия доверенности, на основании которой ООО «ФБ-Инвест» уполномочило Горбулина Н.Н. на подписание указанных актов от его имени, суду не предоставлена.

В материалах дела имеется доверенность, выданная конкурсным управляющим ООО «Новые строительные технологии» Горбулину Н.Н. на предоставление интересов данного Общества по вопросам, связанным с завершением строительства дома №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» перед третьими лицами. Данная доверенность не наделяет Горбулина Н.П. правом на распоряжение спорными квартирами от имени ООО «ФБ-Инвест» путем их передачи ответчикам по предварительным актам приема-передачи от 07.02.2016.

Документы, договоры, соглашения, в силу которых ООО «ФБ-Инвест» было бы уполномочено и имело бы право распоряжаться спорными квартирами от имени

участника долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», в материалы дела не предоставлено.

Более того, отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» полномочий на распоряжение спорными квартирами подтверждается определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013, на основании которого за ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» признано право на обозначенные выше квартиры.

Таким образом, ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. спорные квартиры переданы неуполномоченным лицом и в отсутствие на это каких-либо правовых оснований.

Судом предлагалось ответчикам представить доказательства, подтверждающие право последних на спорные квартиры.

Между тем, такие доказательства ответчиками Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентовым А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М., которым по предварительным актом от 07.02.2016 переданы обозначенные выше квартиры, суду не предоставлены.

В обоснование законности проживания в спорный квартирах №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 жилого дома №2 ответчики ссылаются на соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных жилых домов по адресу: Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» от 07.05.2013, заключенное между Администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое Бюро» (инвестор) и ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик), при согласовании Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области.

Согласно пункту 1 статьи 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В силу пункта 1.4 указанного соглашения инвестор – юридическое лицо (контролирующее группу компаний), привлекаемое к реализации проекта на условиях, определенных соглашением, для финансирования проекта в полном объеме, необходимом для завершения строительства объектов, с целью реализации той части площадей, на которые инвестор имеет права требования, права собственности или иные вещные права.

По данному соглашению инвестором является ООО «Фармацевтическое бюро».

Предметом соглашения является реализация проекта – по завершению строительства и ввода в эксплуатацию строительных объектов:

- первая очередь строительства – незавершенный строительством десяти подъездный жилой дом №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» (объект №1);

- вторая очередь строительства (ремонт) – девятиэтажный двенадцати подъездный жилой дом № 5 (строительный №3) (объект №2).

В рамках реализации проекта инвестор обязался за счет собственных (привлеченных) средств произвести финансирование завершения строительства Объекта 1 и ремонт Объекта 2; за счет собственных средств (с использованием квартирного фонда принадлежащего инвестору и компаний, входящих в контролируемую им группу компаний) обеспечить расселение всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК» (правопреемник ООО «НСТ») в Объект 1 первой очереди строительства (пункты 2.3.1, 2.3.2 Соглашения).

В рамках реализации проекта заказчик-застройщик обязался завершить строительство объекта №1 и ремонт объекта №2, совместно с администрацией, Госстройнадзором Омской области организовать работу по сбору информации о участниках долевого строительства, пострадавших от действий первоначального

застройщика, включая определение количества пострадавших лиц и организовать его проведение в соответствии с пунктом 2.3.2 соглашения.

Вместе с тем, указанное соглашение не содержит конкретный перечень обязанностей инвестора по обеспечению расселения граждан, в т.ч. не согласовано какие конкретно действия должен совершить инвестор для обеспечения расселения дольщиков, не согласованы процедура расселения, не представляется возможным установить, что именно понимается под «расселением» в данном случае (временное предоставление жилых помещений в доме № 2 на период ремонта Объекта 2 или какие-либо иные мероприятия), отсутствует договоренность о том, какие именно квартиры будут предоставлены, на каких условиях, отсутствует точный список всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК», которые нуждаются в обеспечении расселения.

В материалы дела ответчиками представлен список дольщиков планируемых к переселению из домов №№1,3 в дом №2, составленный ООО «ФБ Инвест», в котором содержится фамилии 20 дольщиков.

Однако указанный список не свидетельствует о том, что у ответчиков, приведенных в указанном списке, возникли правовые основания на спорные квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2. Данный список лишь содержит сведения о квартирах, которые принадлежат ответчикам в многоквартирном жилом доме №3 (строительный).

По общему правилу, установленному пунктом 3 статьи 308 ГК РФ, обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

В случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных домов в мкр. «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» от 07.05.2013 не содержит обязательства передать ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. права требования на спорные квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2, а равно не содержат такого обязательства о передаче указанным лицам в собственность уже построенных квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в доме № 2 в мкр. «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО».

Каких-либо иных договоров, соглашений, регулирующих обязанность застройщика ООО «Новые строительные технологии», ООО «ФБ Инвест», выполнявшего в период строительства жилого дома №2 функции заказчика-застройщика, или иных лиц совершить действия по передаче ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. в собственность спорных квартир, между сторонами не заключено. Доказательств обратного в материалы дела не предоставлено.

Доводы ответчиков о том, что такое обязательство вытекает из письма генерального директора ООО «Фармацевтическое Бюро» в адрес Губернатора Омской области Назарова В.И. № 102/2012 от 18.12.2012, являются несостоятельными. Во-первых, указанное письмо также не содержит обязательства каких-либо лиц по передаче спорного объекта ответчикам, в нем идет речь о расселении пострадавших дольщиков. Во-вторых, письмо датировано 2012 годом, тогда как соглашение заключено 07.05.2013.

Аналогичным образом не может подтверждать возникновение у ответчиков прав на спорные квартиры представленные в материалы дела публикации в средствах массовой информации.

То обстоятельство, что ответчики проживают в спорных квартирах с момента подписания предварительного акта приема-передачи (07.02.2016), произвели ремонтные (строительные) работы в квартирах, несут бремя их содержания не свидетельствует о возникновении у них каких-либо прав на данные квартиры.

При этом суд полагает необходимым ответчикам разъяснить, что при предоставлении доказательств добросовестного владения обозначенными квартирами они не лишены права на предъявление к собственнику спорных квартир требований о взыскании стоимости неотделимых улучшений, произведенных на данных объектах, в размере увеличения стоимости данных квартир.

При таких обстоятельствах, в отсутствие у ответчиков, принявших квартиры по предварительным актам от 07.02.2015, правовых оснований на владение, пользование и проживание в спорных квартирах, квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» подлежат возврату застройщику ООО «Новые строительные технологии» для исполнения в рамках дела о банкротстве обязательств застройщика перед кредитором ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в части погашения требований кредитора путем передачи данных квартир.

При этом суд полагает, что с учетом вступившего в законную силу определения арбитражного суда от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013 спорные квартиры подлежат передаче именно застройщику ООО «Новые строительные технологии».

При констатации данного вывода суд учитывает, что, во-первых, ООО «Новые строительные технологии» до настоящего времени находится в стадии банкротства и до момента передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства функции собственника в отношении этого объекта, обязанности по сохранности объекта, несет застройщик в лице конкурсного управляющего. У участника долевого строительства возникают права и обязанности в отношении объекта долевого строительства лишь после подписания с застройщиком акта приема-передачи данного объекта. Во-вторых, как отмечено выше, ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» является кредитором ООО «Новые строительные технологии», включено в реестр требований кредиторов по передаче спорных квартир в жилом доме №2, для погашения требования данного кредитора положениями Закона о банкротстве предусмотрен специальный порядок, который отражен в определении арбитражного суда от 07.02.2017, и его соблюдение является обязательным.

Подача ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» самостоятельного иска о выселении ответчиков из спорных квартир фактически направлена на обход установленного порядка, поэтому подлежит оставлению без удовлетворения.

По мнению суда, обязанность по возврату застройщику спорных квартир подлежит возложению на ответчиков, непосредственно принявших квартиры по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016, т.е. на Сайфулину А.В. в отношении квартиры №107, на Назырову (Белоносову) М.Р. в отношении квартиры №219, на Ильину Е.П. в отношении квартиры №99, на Инзаркину (Котельникову) И.В. в отношении квартиры 253, на Колбеко И.А. в отношении квартиры №79, на Шубину Т.А. в отношении квартиры №306, на Понкратенко Н.М. в отношении квартиры №95.

Квартира №207 принята по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016 Афиногентовым А.А., в отношении которого производство по иску по настоящему делу 11.10.2019 прекращено в связи со смертью последнего. Афиногентова Н.В. надлежащим ответчиком по заявленным требованиям не является, поскольку предварительный акт от 07.02.2016 ею подписан в статусе представителя Афиногентова А.А. по доверенности. Факт подписания Афиногентовой Н.В. предварительного акта от 07.02.2016 в качестве представителя не создает для последней каких-либо прав и обязанностей. Поэтому предъявленные к Афиногентовой Н.В. требования подлежат оставлению без удовлетворения. В то же время в судебном заседании установлено, что в квартире №207 проживают Мазур Л.И. Мазур В.В., родственники умершего в отсутствие на это каких-

либо правовых оснований, поэтому данные лица подлежат выселению из спорной квартиры.

Также судом установлено и не отрицается ответчиками, что в квартире №79 помимо Колбеко И.А. проживают ее муж Колбеко Е.Г. и дочь Колбеко А.Г. В квартире №95 помимо Понкратенко Н.М. проживает ее муж Понкратенко А.Ф.. В квартире № 107 Сайфулина А.В. проживает совместно с ребенком Сайфулиным М.Ш. В квартире №99 Ильина Е.П. проживает с мужем Ильиным И.И. В квартире №219 совместно с Белоносовой М.Р. проживают муж Белоносов М.В., а также дети Белоносов Захар Максимович, Белоносов Назар Максимович. В квартире №306 Шубина Т.А. проживает с мужем Шубиным С.И.. В квартире №253 проживает сын Инзаркиной (Котельниковой) И.В. – Токарь Д.В.

Указанные лица допущены к проживанию в спорных квартирах в отсутствие на то каких-либо правовых оснований, поэтому подлежат выселению.

При этом суд полагает необходимым разъяснить ответчикам, что они вправе обратиться с заявлением об отсрочке исполнения судебного акта при представлении надлежащих и достаточных доказательств в подтверждение его обоснованности.

Требования ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» о признании права собственности на спорные квартиры суд также оставляет без удовлетворения, принимая во внимание, что данные требования заявлены к ненадлежащим ответчикам. С учетом сложившихся правоотношений данные требования подлежали предъявлению ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» к застройщику ООО «Новые строительные технологии».

Также суд обращает внимание, что спор в отношении квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» между ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» и ООО «Новые строительные технологии» отсутствует. После погашения в рамках дела о банкротстве застройщика требований ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» как кредитора последнего по договорам участия в долевом строительстве путем передачи застройщиком квартир по акту приема-передачи, у ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» на основании подписанных актов возникнет право на оформление квартир в собственность.

Согласно статье 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

При подаче иска ООО «Новые строительные технологии» определением суда от 14.02.2019 предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины по иску.

В связи с этим с ответчиков Колбеко Инны Алексеевны, Понкратенко Надежды Михайловны, Сайфулиной Анжелы Викторовны, Мазур Любови Ивановны, Ильиной Елены Павловны, Назыровой (Белоносовой) Мадины Руслановны, Шубиной Татьяны Анатольевны, Инзаркиной (Котельниковой) Ирины Вильевны в местный бюджет подлежит взысканию государственная пошлина по 300 руб. с каждого. При этом суд учитывает, что в квартирах, о выселении из которых заявлено требование, проживают родственники, поэтому суд счел возможным определить одного из ответчиков, с которого подлежит взысканию госпошлина в местный бюджет.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

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

строительные технологии».

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

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

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

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

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

Выселить из квартиры № 207 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 Мазур Любовь Ивановну, 04.02.1952 г.р., Мазур Валентину Владимировну, 31.08.1950 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

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

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

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

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

Выселить из квартиры № 219 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 Белоносова Максима Владимировича, 24.01.1982 г.р., Белоносова Захара Максимовича, 26.02.2013 г.р., Белоносова Назара Максимовича, 26.01.2018 г.р., без предоставления иного жилого помещения.

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

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

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

Омский районный суд
Омской области
пронумеровано и скреплено
печатью 10 листов
подпись

«Новые строительные технологии».

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

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

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

Решение может быть обжаловано в Омский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Омский районный суд Омской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Е.А. Ларина

Решение в окончательной форме принято 18 октября 2019 года.

КОПИЯ ВЕРНА
Судья

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/571384?from_search=1

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/571384?from_search=1

Продам 2-комнатную квартиру в Омской области, 53 кв.м

ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район

Цена на момент удаления: **1 000 000 ₽**

Начальная цена: 1 230 000 ₽

Все фото

Объявление удалено, контакты продавца скрыты.

Опубликовано: 14-02-2018 09:44
Удалено : 28-07-2018 21:37
Просмотров: 159

Поделиться ссылкой:

Торгуйтесь прямо на сайте
Кликните по ссылке «Предложить свою цену»
Укажите свою цену и контакты
Ждите реакции

Характеристики:

Объект	2-комн. квартира	Материал стен	кирпичный
Улица	ул. Михаила Врубеля	Год постройки	2015
Дом	2	Состояние/ Отделка	под отделку
Нас. пункт	Ростовка	Планировка	изолированные комнаты
Район	Омский район	счетчики	Да
Остановка	Пос. Ростовка	окна ПВХ	Да
Площадь	53 / - / -	чистая продажа	Да
Этаж/Этажность	1/9	документы готовы	Да
Балкон/Лоджия	балкон		
Санузел	раздельный санузел		

Объект-аналог № 2

https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/2105740

https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/2105740 222 отзыва

2-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 54 М2, ЭТАЖ 9 / 10, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ РОСТОВКА, УЛИЦА МИХАИЛА ВРУБЕЛЯ, 2

Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2 добавлено 26 октября в 19:57

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ONREALT НЕДВИЖИМОСТЬ

НЕТ ФОТО

ЦЕНА

1 200 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Апартаментам конец?
Что происходит на рынке
GMK ПОДРОБНЕЕ

Юлия

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	новостройка
Количество комнат	2
Общая площадь	54 м²
Этаж / Этажность	9 / 10
Тип дома	кирпичный

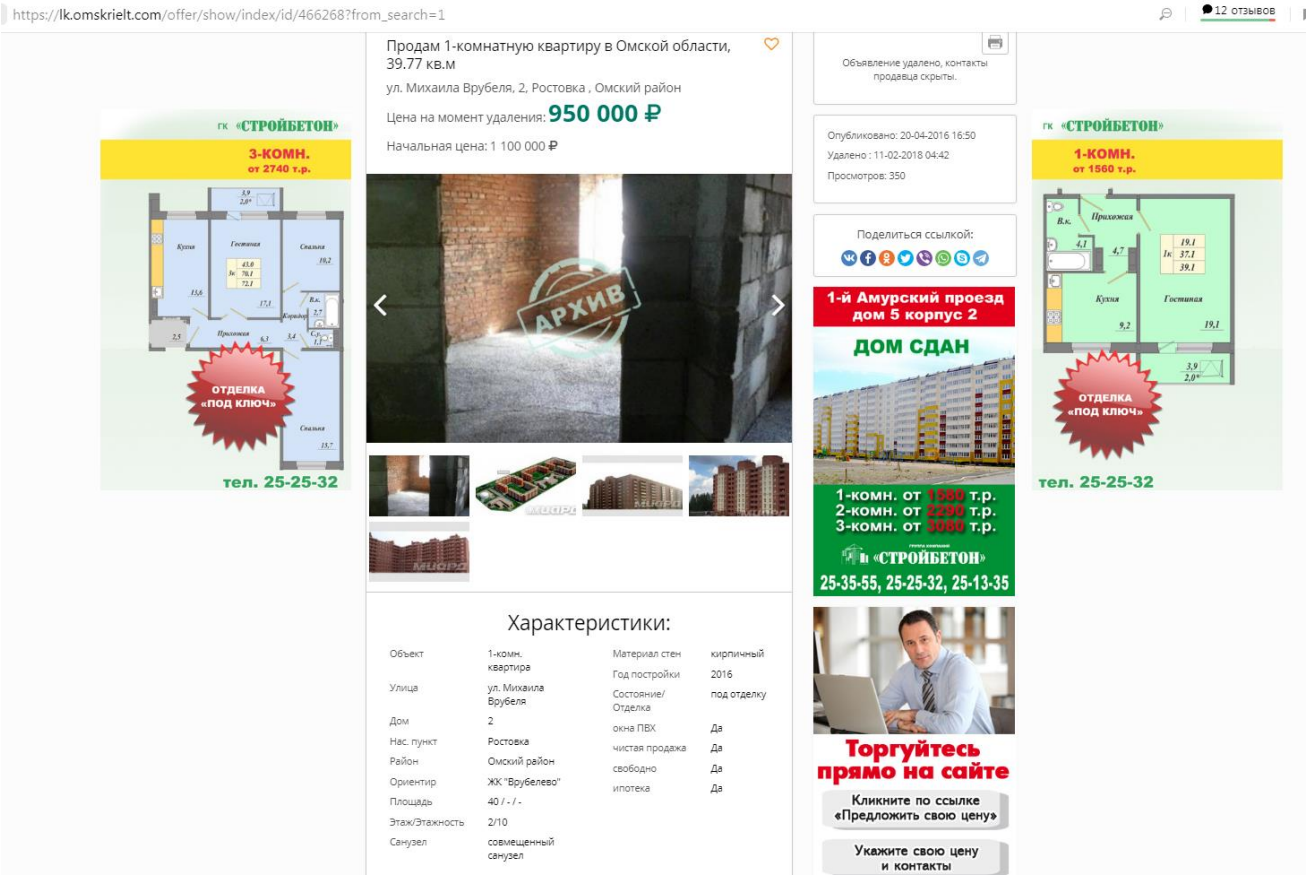
ОПИСАНИЕ

Продается квартира от собственника в новом доме в ЖК "Врубелево", год сдачи 2016 г. Документы на право собственности.Жилой Парк Врубелево расположен в 15 минутах от центра города, в поселке Ростовка. Квартира с черновой отделкой, свободной планировки, есть возможность сделать качественный ремонт по своему вкусу. Одна комната изолированна, лоджия, окна ПВХ, в квартире сделана черновая разводка для ремонта, радиаторы, счетчики, высота потолков 2,73 м. Квартира расположена на 9-м этаже, над нами - технический этаж. Окна выходят во двор и на улицу, прекрасный вид из окна, чистый воздух, хорошие соседи. Поблизости остановка. В шаговой доступности: магазины, школы, детский сад, дом культуры, библиотека, лесопарковая зона. В комплекте к квартире предлагаем кладовку с окном (можно использовать под мини спортзал). При въезде на придомовую территорию установлен шлагбаум. Есть возможность оборудовать индивидуальную парковку.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

Объект-аналог № 3

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/466268?from_search=1



ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20367/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва	29 июля 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Шеин Владислав Владимирович** Адрес регистрации или ИНН: 433403173989
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Шеин Владислав Владимирович**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20367/19
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Шеин Владислав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 433403173989

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

10 октября 2016 года, регистрационный № 009993

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002945 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В A4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009219-1 «04» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шеину Владиславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «04» апреля 2018 г. № 58

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» апреля 2021 г.