



**VSCONSULT**

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-250523**

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

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

**Дата оценки:** 02.06.2023 г.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 7 на проведение оценки от 25 мая 2023 г.

**Дата составления:** 02.06.2023 г.



# ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные одно-, двухкомнатных квартир в десятиподъездном жилом девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский р-он, с. Богословка, ул. М.Врубеля, д.2, кадастровый номер 55:20:032001:605
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 7 на проведение оценки от 25 мая 2023 г.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	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
<b>Дата оценки:</b>	02 июня 2023 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	25 мая 2023 – 02 июня 2023 года
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)

## Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные одно-, двухкомнатных квартир в десятиподъездном жилом девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский р-он, с. Богословка, ул. М.Врубеля, д.2, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 02 июня 2023 г., не округленно:

**5 498 036**

*(Пять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч тридцать шесть) руб., в том числе:*

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м <sup>2</sup> )		
1	79	3	9	1	39,77	593 289	
2	95	4	4	2	54,02	746 178	
3	99	4	5	2	54,02	746 178	
4	107	4	7	2	54,02	746 178	
5	207	7	6	2	54,1	747 283	
6	219	7	9	2	54,1	732 352	
7	253	8	9	1	39,77	593 289	
8	306	10	9	1	39,77	593 289	
-	<b>Итого</b>					<b>389,57</b>	<b>5 498 036</b>

## Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	2
РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	4
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	6
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	8
3.1. Сведения о Заказчике оценки .....	8
3.2. Сведения об Исполнителе.....	8
3.3. Сведения об Оценщике .....	9
РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
4.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	10
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	14
5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	19
5.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2023 года.....	20
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов... ..	25
5.5. Выводы по анализу рынка.....	31
РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	32
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	34
7.1. Основные этапы процесса оценки.....	34
7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке .....	34
7.3 Выбор подходов .....	38
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	40
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ .....	56
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	57
РАЗДЕЛ 11. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	60

## РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные одно-, двухкомнатных квартир в десятиподъездном жилом девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский р-он, с. Богословка, ул. М.Врубеля, д.2, кадастровый номер 55:20:032001:605 Имущественные права: право собственности. Собственник: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 2.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 4 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.» Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 7 на проведение оценки от 25 мая 2023 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки:	02 июня 2023 года
Срок проведения оценки:	25 мая 2023 года – 02 июня 2023 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	02 июня 2023 года, № 02-250523
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено
Ограничения оценки:	Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа

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

**Таблица 2. Состав объекта оценки**

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

**Таблица 3. Вид стоимости и предпосылки стоимости**

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	02.06.2023 г.	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

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

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

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

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

### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

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

### 3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Адрес местоположения Исполнителя:	129343, г. Москва, Нансена, 3, кв. 76
Банковские реквизиты:	р/с 40702810810000631445 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК» г. МОСКВА, Кор./счет 30101810145250000974, БИК 044525974
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям</li> </ul>
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Страховой полис (договор) № 9691R/776/500002/23, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 13 марта 2023 г. по 12 марта 2024 г., страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб., дата выдачи: 13 марта 2023 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

### 3.3. Сведения об Оценщике

<b>Оценщик:</b>	Вагина Анна Станиславовна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
<b>Местонахождение саморегулируемой организации:</b>	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
<b>Местонахождение Оценщика:</b>	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
<b>Почтовый адрес:</b>	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
<b>Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:</b>	Тел: 8-999-100-01-51, 8-982-789-11-67 e-mail: vs-consult@bk.ru
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/500037/22 от 15.12.2022 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2022 г. по 15 декабря 2023 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	С 2013 года
<b>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:</b>	Не привлекались
<b>Сведения о независимости Оценщика:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Настоящим оценщик Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</li> <li>✓ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>✓ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика</li> <li>✓ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</li> </ul>

## РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Договора участия в долевом строительстве в количестве 8 шт.</li><li>✓ Решение по делу № 2-537/2019</li><li>✓ Апелляционное определение по делу № 33-930/2020</li></ul>
--	--

### 4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки являются: имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные одно-, двухкомнатных квартир в десятиподъездном жилом девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский р-он, с. Богословка, ул. М.Врубеля, д.2, кадастровый номер 55:20:032001:605.

Таблица 5. Общая характеристика объекта оценки

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

### 4.2. Характеристика местоположения объекта оценки

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

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

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

**Омская область**<sup>1</sup> — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км<sup>2</sup>, что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

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

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

**Омский район**<sup>2</sup> — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России. Административный центр — посёлок Ростовка (администрация в городе Омске). Площадь района — 3600 км<sup>2</sup>. Основные реки — Иртыш, Омь.

<sup>1</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)

<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский\\_район](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 км<sup>2</sup>. 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<sup>3</sup>** — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения. Население — 5460 чел. (2018)

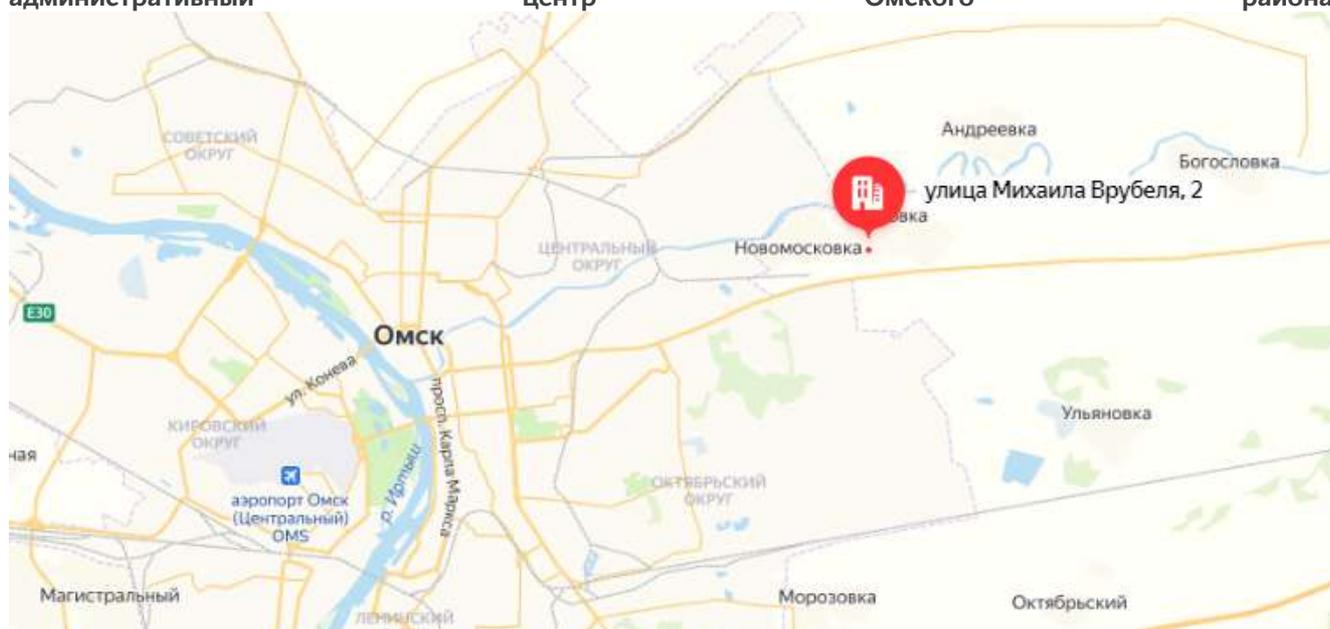
Посёлок расположен в лесостепной полосе Омской области, в пределах Барабинской низменности, на левом берегу реки Омь. Высота центра над уровнем моря — 95 м. В окрестностях Ростовки распространены чернозёмы. Почвообразующими породами являются глины и суглинки.

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

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

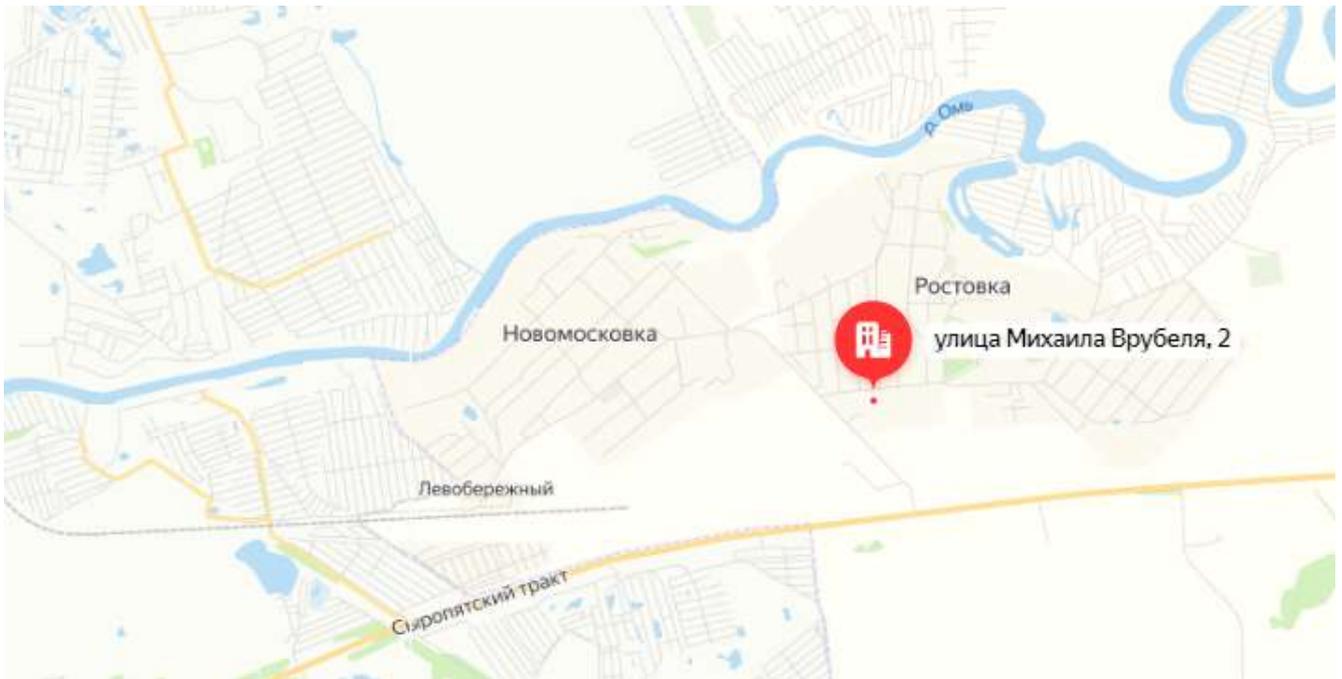
Основан в 1895 г. В 1928 г. деревня Ростовка состояла из 103 хозяйств, основное население — украинцы. Центр Ростовкинского сельсовета Корниловского района Омского округа Сибирского края.

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

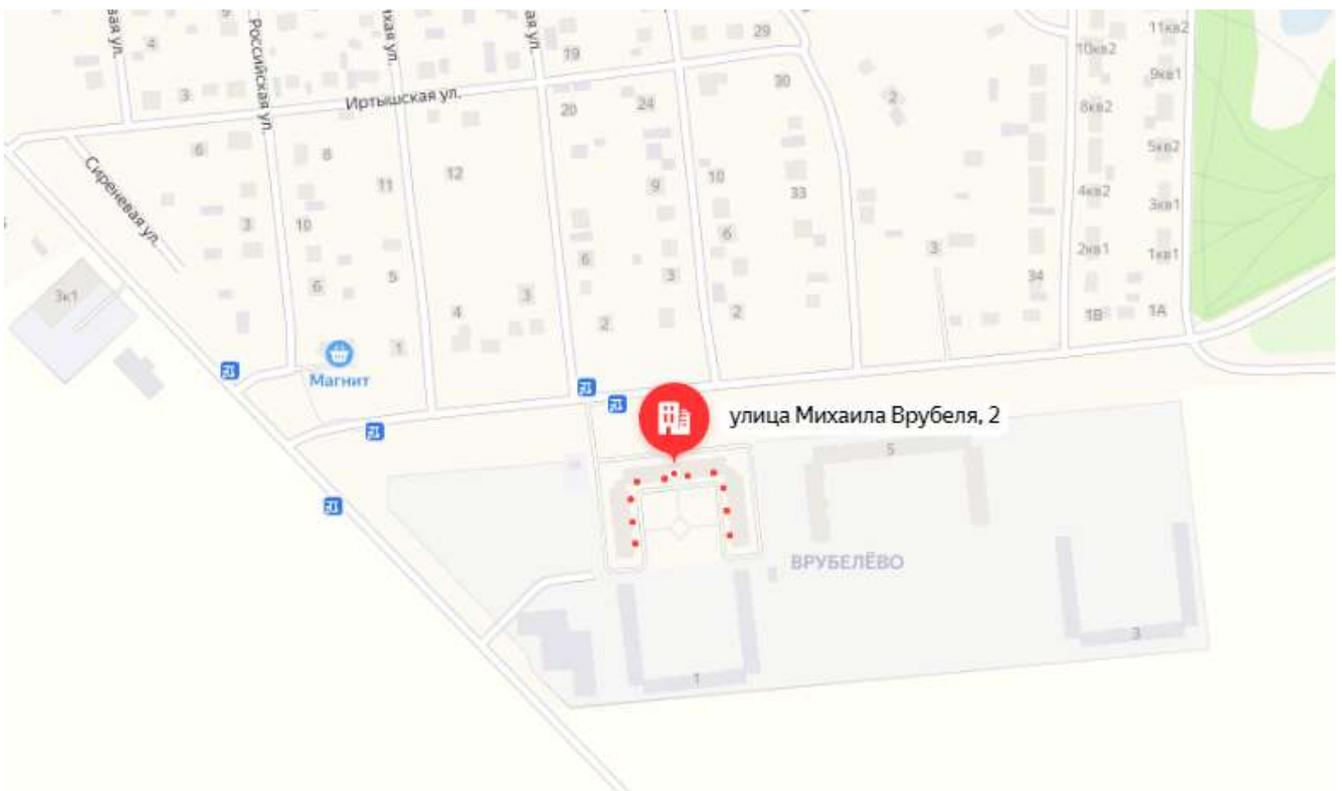


**Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>**

<sup>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка\\_\(Омский\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район))



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



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

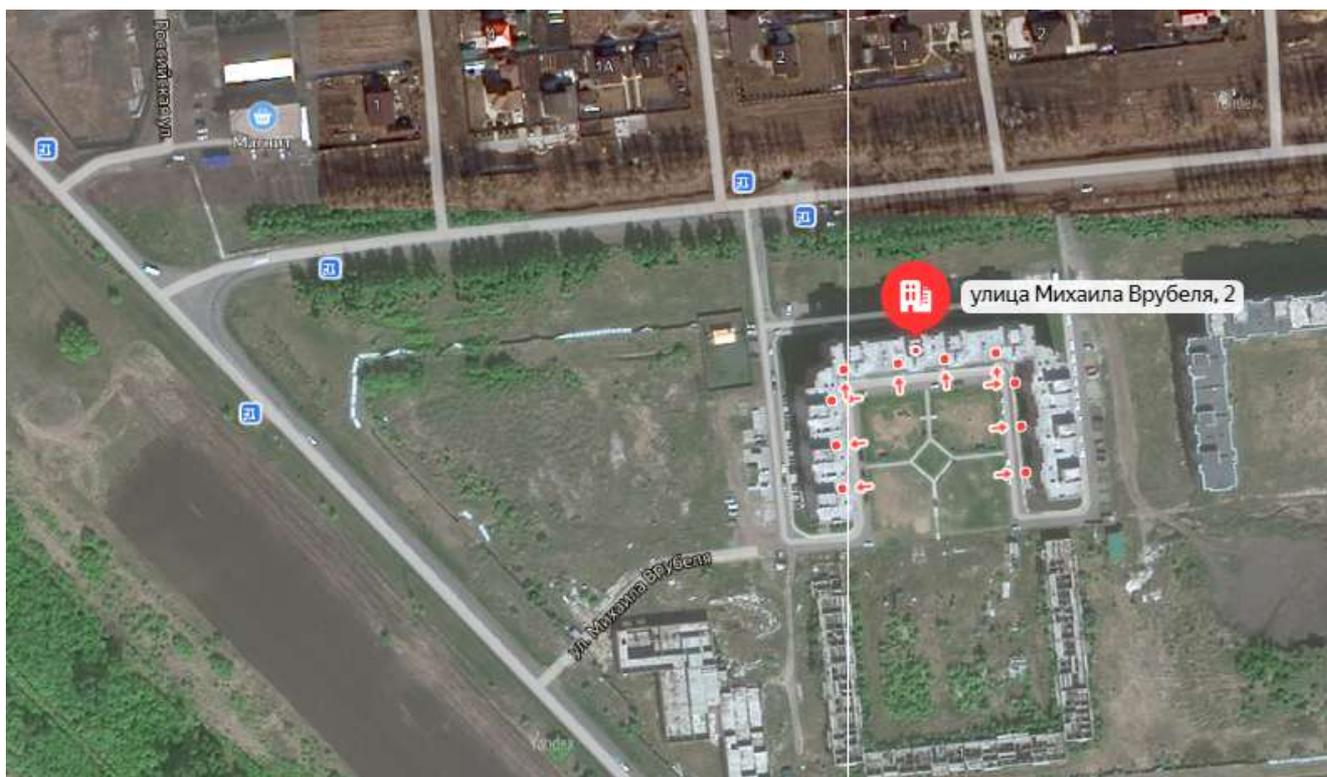


Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таблица 6. Описание местоположения объектов оценки

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

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 7. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости<sup>4</sup>

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

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

#### Экономическая ситуация в России в мае 2023 года<sup>5</sup>

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и

<sup>4</sup> Источник: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm)

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru>

использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

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

Таблица 8. Социально-экономическое положение

	2021/2020	2022/2021	
	+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	+5,6	153 435,2	-2,1
Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27 865,2	+4,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) за 1 квартал	-0,5	-	+0,1

Таблица 9. Социально-экономическое положение

	22/21	янв-март 23
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	-0,6	-0,9
Продукция сельского хозяйства	+10,2	+2,9
Строительство (объём СМР)	+5,2	+8,8
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+11,0	-1,2
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+1,1	+15,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-2,6	-2,1
- железнодорожного транспорта (доля - около 49%):	-0,1	+2,6
- Трубопроводного (около 44%)	-7,3	-6,6
- Автомобильного (около 5%)	+1,8	+8,8
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	-6,7	-7,3
Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+3,6	+3,9
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+4,7	+10,7
	янв-февр 22/21г., %	янв-февр 23/22г., %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
- номинальная	+10,8	+13,3
- реальная (учитывает инфляцию)	+1,9	+1,7
Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:	+8,5	+7,5
Инфляция, %		
- промышленная	+24,1	-2,6
- потребительская	+6,5	+8,6

Таблица 10. Социально-экономическое положение

	22/21г., %	23/22г., %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-19,5
- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)	-	-8,1
- Строительных (доля - около 2,2%)	-	в 2,2 раза
- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)	-	-50,9
- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)	-	-36,8
- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)	-	+37,5
- Обрабатывающие производства, в т.ч.:	-	-9,6
- пищевых продуктов	-	в 2,6 раза
- одежды	-	в 2,8 раза
- производство нефтепродуктов	-	+10,4
- химические производства	-	-46,7
- металлургическое производство	-	-48,2
- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование	-	+19,8
Кредиторская задолженность организаций на конец февраля	+4,4	12,7
- просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск
Сумма средств организаций на счетах в банках на 01.03.	+22,8	+18,6
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.04.	+10,0	+8,5
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+18,1	+16,1
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,4%	0,4%
Доходы консолидированного бюджета России	-	+17,7
Международные резервы (ЗВР), на 28.04.23г.: 598,9 млрд. долл. США	-7,7	+1,0
Фонд национального благосостояния на 01.04.23г.: 11,9 трлн. руб. или 154,5 млрд. долл. США (7,9 % от ВВП)	-18,8	-9,2
Государственный внешний долг, на 01.04.23г. 56,7 млрд. долл. США	-3,9	-1,7

#### Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года - 1 квартала 2023 года несколько ухудшились. Наблюдалось снижение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, торгового товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, рост неиспользуемых организациями средств на счетах, снижение доходов населения, снижение спроса. Возросла задолженность по ипотечным кредитам.

Но имеются и положительные тенденции: несколько возросли инвестиции в основной капитал, растёт производство сельскохозяйственной продукции, производство промышленной продукции импортозамещающих отраслей, объём платных услуг населению и оборот предприятий общественного питания, объемы строительства, пассажирооборот транспорта общего пользования, железнодорожные и автомобильные грузовые перевозки. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения, снижается промышленная инфляция, что послужит снижению потребительской инфляции.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой – общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае – 42%, Южной Кореи - 32%, Индии – 31%, Франции, Японии, Германии – 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках, что говорит об «омертвлении» средств, неучастии их в обороте.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразился на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с

одной стороны, и к закрепитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем – с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на хорошие экономические перспективы при условии внешнеполитической стабилизации и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- ✓ новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- ✓ индивидуальных домов – на 5,6%,
- ✓ земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

### Выводы

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

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

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

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

**Источники:**

*Социально-экономическое положение России*

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

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

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2023 года.*

**Экономическая ситуация в Омской области в январе – марте 2023 года<sup>6</sup>**

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

	Март 2023 г.	Март 2023 г. в % к марту 2022 г.	Январь-март 2023 г.	Январь-март 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.	Справочно январь-март 2022 г. в % к январю-марту 2021 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	114,7	-	107,4	104,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	166	36,9	463	40,4	150,6

<sup>6</sup> Источник: [https://omsk.gks.ru/publication\\_collection/document/27263](https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263)

	Март 2023 г.	Март 2023 г. в % к марту 2022 г.	Январь-март 2023 г.	Январь-март 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.	Справочно январь-март 2022 г. в % к январю-марту 2021 г.
Обрабатывающие производства	45848	106,5	121387	102,1	48,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7419	111,4	23771	113,9	104,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1444	103,1	4110	101,6	117,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» <sup>2)</sup> , млн рублей	7783,9	69,5	19411,0	80,0	108,3
Ввод в действие жилых домов <sup>3)</sup> , тыс. кв. метров общей площади	66,1	93,8	210,3	105,4	в 3,4 р.
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн:					
скот и птица на убой (в живом весе)	15,8	99,8	44,5	100,2	103,3
молоко	49,1	102,7	120,9	104,4	96,5
яйца, млн штук	69,3	95,3	199,0	101,2	в 2,0 р.
Оборот розничной торговли, млн рублей	37564,6	102,8	106521,3	99,9	105,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	11186,2	98,5	32001,6	98,7	104,2
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,5 <sup>4)</sup>	101,7	-	101,6 <sup>5)</sup>	110,8 <sup>6)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>7)</sup> , %	106,4 <sup>4)</sup>	85,8	-	103,7 <sup>5)</sup>	115,6 <sup>6)</sup>
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (февраль, январь-февраль соответственно)	493,0	98,7 <sup>8)</sup>	492,0	98,7 <sup>9)</sup>	99,5 <sup>10)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	40,7 <sup>11)</sup>	61,1 <sup>12)</sup>	40,7	61,1	84,0
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	10,1 <sup>13)</sup>	77,4 <sup>14)</sup>	10,3 <sup>15)</sup>	76,3	31,5
Среднемесячная начисленная заработная плата (февраль, январь-февраль соответственно)					
номинальная, рублей	48982,4	121,8 <sup>8)</sup>	47949,3	119,3 <sup>9)</sup>	108,3 <sup>10)</sup>
реальная, %	-	111,9 <sup>8)</sup>	-	109,0 <sup>9)</sup>	97,8 <sup>10)</sup>

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

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

4) Март 2023 года в процентах к февралю 2023 года.

5) Март 2023 года в процентах к декабрю 2022 года.

6) Март 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.

7) Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

8) Февраль 2023 года в процентах к февралю 2022 года.

9) Январь-февраль 2023 года в процентах к январю-февралю 2022 года.

10) Январь-февраль 2022 года в процентах к январю-февралю 2021 года.

11) Данные приведены в среднем за январь-март 2023 года.

12) Данные за январь-март 2023 года в процентах к данным за январь-март 2022 года.

13) Данные на конец марта 2023 года.

14) Данные на конец марта 2023 года в процентах к концу марта 2022 года.

15) В среднем за период.

## 5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

**Таблица 12. Характеристика объекта недвижимости**

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

### 5.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2023 года<sup>7</sup>

Аналитики Омскстата отследили изменение цен на жилье в Омской области в первом квартале 2023 года. Средний рост цен на рынке жилой недвижимости, как сообщили в Омскстате в четверг, 4 мая 2023 года, составил от 2,5 до 4,5 %.

«По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в первом квартале 2023 года относительно четвертого квартала 2022 года средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 4,5 процента, на вторичном рынке жилья – на 2,5 процента», - заявили в статистическом ведомстве.

Так, средняя цена квадратного метра в новостройке достигла 94 589 рублей, на вторичном рынке – 82 556 рублей.

Судя по данным статистиков, сильнее всего в первом квартале года подорожали типовые квартиры среднего качества в новостройках. Аналитики оценили квадрат в такой квартире в порядка 84,3 тысячи рублей, что на 9 % дороже предыдущего квартала.

Меньше всего подорожали квартиры улучшенного качества в новостройках (на 0,8 %), где средняя цена квадрата в январе-марте составила 103,6 тысячи рублей.

<sup>7</sup> Источник: [https://superomsk.ru/news/125017-v\\_omske\\_v\\_2023\\_godu\\_vrosla\\_tsena\\_na\\_vse\\_tip\\_kvarti/](https://superomsk.ru/news/125017-v_omske_v_2023_godu_vrosla_tsena_na_vse_tip_kvarti/)

## Цены на рынке жилья Омской области во I квартале 2023 года<sup>8</sup>

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в первом квартале 2023 года относительно четвертого квартала 2022 года средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 4,5 процента, на вторичном рынке жилья – на 2,5 процента.

### Средние цены и индексы цен на рынке жилья

(на конец периода)

	Средняя цена 1 кв. метра общей площади, рублей		Индекс цен, в % к IV кварталу 2022 г.	
	первичный рынок	вторичный рынок	первичный рынок	вторичный рынок
Все типы квартир	94589	82556	104,5	102,5
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	71369	-	103,2
квартиры среднего качества (типовые)	84357	76876	109,0	101,9
квартиры улучшенного качества	103639	92871	100,8	102,5
элитные квартиры	139327	128376	104,4	108,3

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

	Введено общей площади, всего			Из общего итога индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
<b>2022 год</b>						
январь	78718	в 6,8 р.	118,4	46683	в 4,0 р.	в 3,2 р.
февраль	50425	в 4,1 р.	64,1	43860	в 3,6 р.	94,0
март	70467	в 2,0 р.	139,7	40306	в 3,2 р.	91,9
<i>январь – март</i>	199610	в 3,4 р.	-	130849	в 3,6 р.	-
апрель	62387	в 5,4 р.	88,5	45250	в 3,9 р.	112,3
май	34611	116,0	55,5	34611	в 4,9 р.	76,5
июнь	90539	в 2,1 р.	в 2,6 р.	34676	в 3,5 р.	100,2
<i>январь – июнь</i>	387147	в 2,7 р.	-	245386	в 3,8 р.	-
июль	47090	195,9	52,0	38524	в 5,4 р.	111,1
август	57791	92,9	122,7	45347	в 5,0 р.	117,7
сентябрь	49192	27,4	85,1	39994	23,7	88,2
<i>январь – сентябрь</i>	541220	131,9	-	369251	147,4	-
октябрь	100591	108,0	в 2,0 р.	50281	101,1	125,7
ноябрь	21884	31,5	21,8	7954	14,4	15,9
декабрь	29664	44,6	135,6	4888	33,4	61,5
<i>январь – декабрь</i>	693359	108,4	-	432374	116,8	-
<b>2023 год</b>						
январь	87766	111,5	в 3,0 р.	32929	70,5	в 6,7 р.
февраль	56457	112,0	64,3	47005	107,2	142,7
март	66119	93,8	117,1	56331	139,8	119,8
<i>январь – март</i>	210342	105,4	138,3	136265	104,1	в 2,2 р.
апрель	45998	73,7	69,6	39819	88,0	70,7
<i>январь – апрель</i>	256340	97,8	-	176084	100,0	-

<sup>8</sup> Источник: [https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic\\_gil\\_03-2023.htm](https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic_gil_03-2023.htm), [https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/str-gil\\_04-2023.htm](https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/str-gil_04-2023.htm)

## Цены на квартиры в Омске вторичное жилье

Средняя цена за май 2023

**85 514 ₽/м<sup>2</sup>** ↑ 2,73%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 181 633 ₽	↑ 2,76%	92 542 ₽/м <sup>2</sup>	↑ 2,33%
Двухкомнатные	4 134 333 ₽	↑ 1,66%	83 695 ₽/м <sup>2</sup>	↑ 2,05%
Трехкомнатные	5 365 000 ₽	↑ 3,70%	83 302 ₽/м <sup>2</sup>	↑ 8,22%
Многокомнатные (4+)			91 844 ₽/м <sup>2</sup>	↓ 8,85%

Цены на квартиры в новостройках

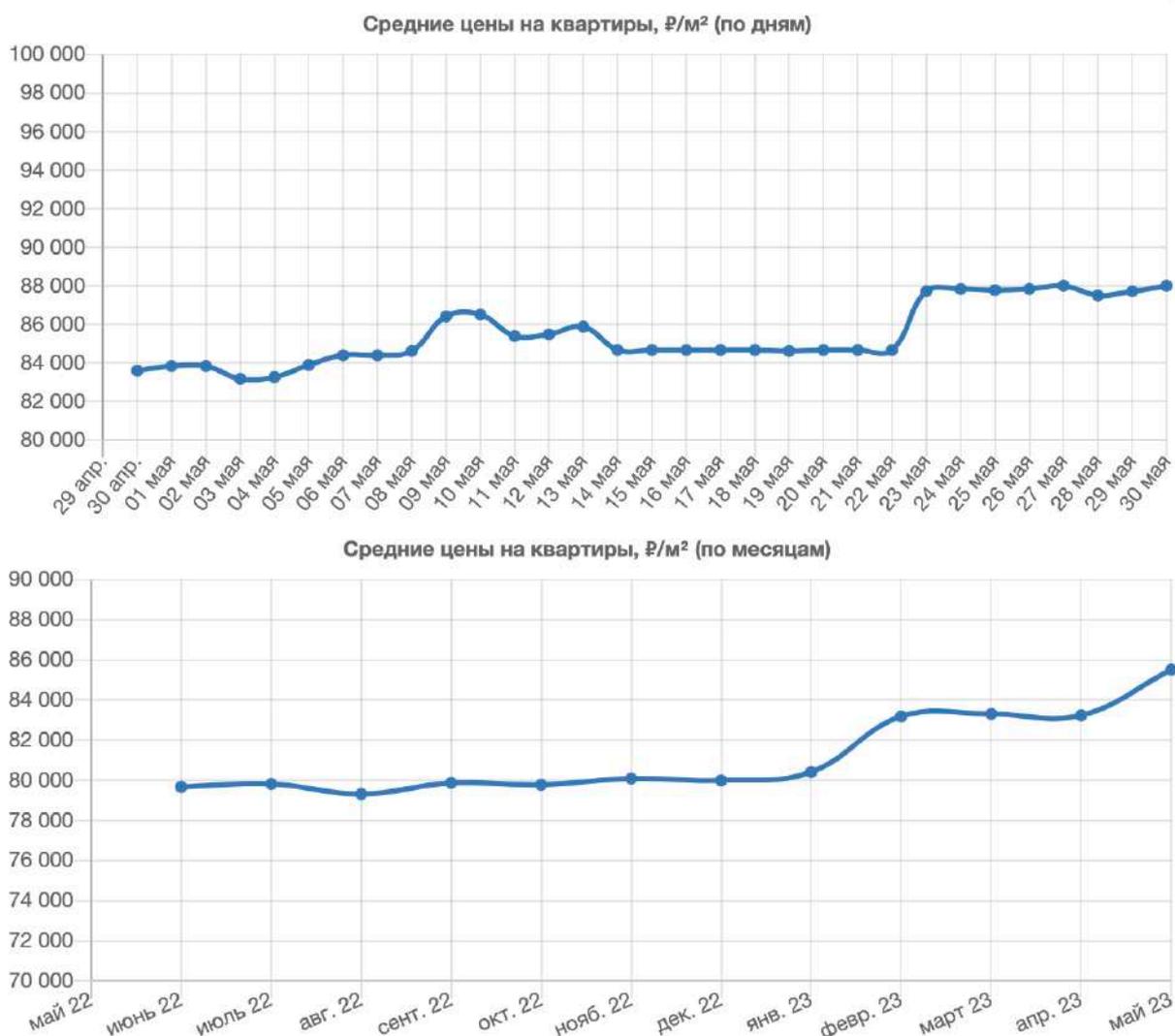


Рисунок 5. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: <https://www.realtymag.ru/omskaya-oblast/omsk/kvartira/prodazha/prices>

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

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

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

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_36m_39et._2540359736">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_36m_39et._2540359736</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	ЖК Врубелево ул. Михаила Врубеля 3 однокомнатная 36 м кв, жилая 18 и кухня 10, 5 этаж 9 кирпичного, два км от города, сделаны отделка крыши и благоустройство территории, черновая отделка, окна ПВХ, лоджия, рядом Победа, пятерочка, магнит, лента, школа садик, дом культуры, почта, больница, остановка.	36	1 450 000	40 278
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_83m_89et._2773854070">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_83m_89et._2773854070</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новый дом, 15 минут до центра г.Омска, остановка на против, большая детская площадка. Две лоджии. Мебель вся на фото, эл. Камин, варочная панель и духовой шкаф Горенья, посудомоечная машина Бош.	83	8 000 000	96 386
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/283087676/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/283087676/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Арт. 38509032 АН "Ледон" предлагает: 3-х комнатную квартиру на 6 этаже в 9 этажном кирпичном доме, расположенную в поселке Ростовка, ул. Михаила Врубеля д. 2. Остановка улица Благодатная. Квартира с хорошей планировкой, теплая, изолированные комнаты, санузел совмещен, выполнен ремонт, просторная кухня объединена с гостиной и утепленной лоджией. Дом расположен в посёлке Ростовка (17 км от центра города по ул 10 лет Октября, проезжая супермаркеты Лента и Бауцентр, 2 км от черты города) Посёлок с развитой инфраструктурой, детский сад, школы, сети магазинов, стадион, озеленение, общественный транспорт - с интервалом в 15 минут от Драм Театра. Заинтересовало предложение звоните! Организуем показ в удобное для Вас время, ответим на интересующие вопросы!	82,7	4 890 000	59 129
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k_kvartira_90m_19et._2872431420">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k_kvartira_90m_19et._2872431420</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продам квартиру в экологически чистом развивающемся районе "Врубелево" с развитой инфраструктурой. Магазины, школа и детский сад находятся в шаговой доступности. Остановки общественного транспорта находятся недалеко от дома. Квартира просторная, 4 комнатная, в квартире 2 совмещенных санузла, 2 спальни, одна детская проходная комната, и большая совмещенная гостиная с кухней. 3 лоджии, застекленные 6-ти камерными стеклопакетами. В ванной установлен проточный водонагреватель на 3 кВт. Заложена трасса для установки кондиционера	90	7 400 000	82 222
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/284910412/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/284910412/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Сертифицированное АН премиум предлагает квартиру с изолированными комнатами в экологически чистом районе. Шикарная планировка, окна выходят на две стороны, большая кухня-столовая 19,1м, что порадует любую хозяйку, кухонный гарнитур остается новым собственникам, просторные комнаты (13,6+13,4+15,4), есть кладовая комната, сан/узел совмещен. Лоджия застеклена. Отличная ук, которая следит за порядком в доме и прилегающей территорией. Дом находится в экологически чистой зоне, но в 15 мин езды от центра города. Развитая инфраструктура, не далеко остановка общественного транспорта, 2 школы и дет/сад в шаговой доступности. Звоните, покажем в удобное для вас время. Помощь в оформлении ипотеки, юридическое сопровождение.	81,4	5 200 000	63 882
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54m_310et._3046496734">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54m_310et._3046496734</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	На срочной продаже квартира в новом доме в микрорайоне Врубелево расположенного на въезде в Ростовку, на доме начались работы по завершению строительства, коммуникации все подведены, разрешительные документ все подписаны на присоединение к сетям, продажа от собственника, право подтверждено решением суда, дом полностью кирпичный, квартира с расположением комнат на две стороны, солнечная, стены оштукатурены, стяжка пола, окна пвх, планируемая сдача дома конец 2023 года. документы готовы, чистая продажа.	54	2 054 000	38 037

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_403m_89et_2888984227">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_403m_89et_2888984227</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Квартира находится на 8 этаже 9 этажного кирпичного дома с большой кухней электрическая плита, подвесные потолки входная дверь добротная, балкон застеклен, теплая светлая, хорошая детская площадка, двор для одного дома, остановка рядом транспорт регулярно, школа больница детсад все рядом до центра города без пересадок 15 минут езды в подъезде тихо чисто	40,3	3 050 000	75 682
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k_kvartira_90m_19et_2872431420">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k_kvartira_90m_19et_2872431420</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продам квартиру в экологически чистом развивающемся районе "Врубелево" с развитой инфраструктурой. Магазины, школа и детский сад находятся в шаговой доступности. Остановки общественного транспорта находятся недалеко от дома. Квартира просторная, 4 комнатная, в квартире 2 совмещенных санузла, 2 спальни, одна детская проходная комната, и большая совмещенная гостиная с кухней. 3 лоджии, застекленные 6-ти камерными стеклопакетами. В ванной установлен проточный водонагреватель на 3 кВт. Заложена трасса для установки кондиционера.	90	7 400 000	82 222
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/281857144/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/281857144/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная 38 кв.м. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения. Две просторные спальни, две лоджии. Кухня создана для удобства заботливой хозяйки, даёт максимальное пространство для готовки. Кроме основных помещений, в квартире есть компактная Прихожая. Звоните, чтобы назначить просмотр этой квартиры и увидеть все её преимущества своими глазами! Мы гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Вы можете купить этот объект через ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов.	82,3	4 600 000	55 893
<a href="https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467">https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продам квартиру в экологически чистом развивающемся районе "Врубелево" с развитой инфраструктурой. Магазины, школа и детский сад находятся в шаговой доступности. Остановки общественного транспорта находятся недалеко от дома. Вы полнен качественный ремонт.	38	3 000 000	78 947

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 38 037 рублей за кв.м. до 96 386 рублей за кв.м., среднее значение 67 268 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

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

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

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

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

### Скидки к ценам предложений

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2023>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

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

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

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
аналог					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,625	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию)	1,600	1	0,889	0,842	0,800
МЖД в эксплуатацию на стадии котлована					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,056	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

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

### **Местоположение**

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

Таблица 21

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

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

#### Расположение в жилом комплексе

Таблица 39

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

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

#### Близость к остановкам общественного транспорта

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

Таблица 33

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

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

#### Общая площадь

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

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

Таблица 59

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

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

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

### Этаж расположения

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

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

Таблица 65

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

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

### Материал стен дома

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

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

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

Таблица 54

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

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

### Количество комнат

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

- общая площадь
- класс жилья

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

Таблица 66

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

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

### Тип парковки

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

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

Таблица 45

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

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

### Состояние отделки

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

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

Таблица 91

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

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

### Физическое состояние

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

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,94	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,71	0,85	0,78
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,51	0,67	0,58
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,12	0,25	0,17

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3087-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrekcirovki-na-01-04-2023-goda>

### Наличие мебели и техники

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

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3088-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

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

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

#### **5.5. Выводы по анализу рынка**

- ✓ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- ✓ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ✓ Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты.
- ✓ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 38 037 рублей за кв.м. до 96 386 рублей за кв.м., среднее значение 67 268 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.
- ✓ Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

## РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

**Таблица 14. Тестирование на НЭИ**

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

**Вывод по тестированию НЭИ:**

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

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

### 7.1. Основные этапы процесса оценки

#### 7.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

### 7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

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

#### Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

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

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

## Доходный подход

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

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

### **Затратный подход**

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

### **Согласование результатов**

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ✓ метод математического взвешивания;
- ✓ метод субъективного взвешивания.

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

## **7.3 Выбор подходов**

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

### **Сравнительный подход**

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

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

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

### **Доходный подход**

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

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

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

### ***Затратный подход***

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

### 1. Метод ценовых индексов.

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

### 2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

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

### 3. Метод прямого сравнения с аналогом.

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

### 4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

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

### 5. Метод сравнения продаж/предложений

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

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

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

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

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

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

### Метод парных продаж

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

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

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

**Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)**

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

*Экспертные методы расчета и внесения поправок*

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

*Статистические методы расчета поправок*

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

*Выбор метода внесения корректировок:*

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

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

**Выбор единиц сравнения**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Отбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		<a href="https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467">https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467</a>	<a href="https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/284988720/">https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/284988720/</a>	<a href="https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/283087676/">https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/283087676/</a>	<a href="https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/284910412/">https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/284910412/</a>
Цена предложения, руб.		3 000 000	2 990 000	4 890 000	5 200 000
Цена предложения, руб./кв.м.		78 947	74 194	59 129	63 882
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	02.06.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	54,02	38,0	40,3	82,7	81,4
Количество комнат	2 комнаты	1 комната	1 комната	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	4/9 этаж	7/9 этаж	8/9 этаж	6/9 этаж	5/9 этаж

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями				
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Да
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный

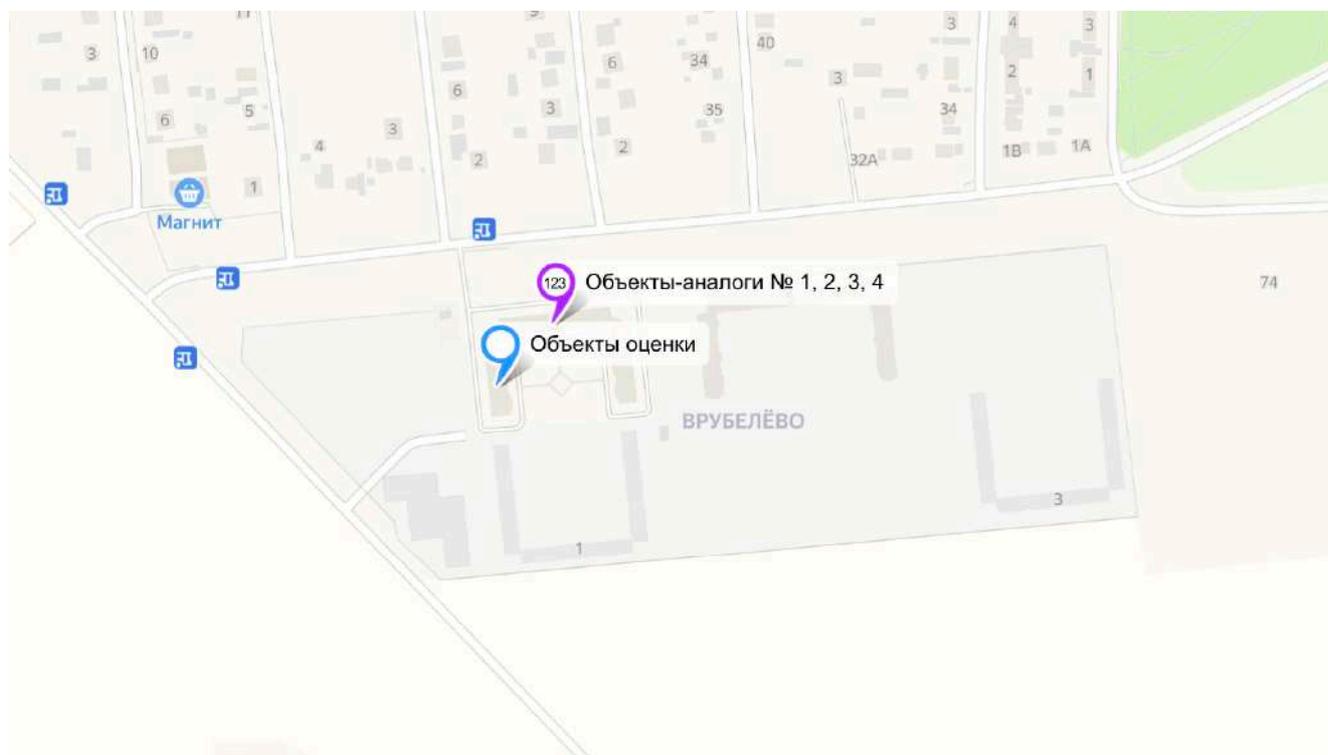


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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

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

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

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

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

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	69 038
Максимальное значение руб./кв.м.	78 947
Минимальное значение руб./кв.м.	59 129
Размах вариации руб./кв.м.	19 818
Медиана руб./кв.м.	69 038
Стандартное отклонение руб./кв.м.	9 120
Коэффициент вариации, %	13,2%

Показатели, используемые в таблице<sup>9</sup>:

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

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

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

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

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

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 13,2%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

#### ***Обоснование корректировок***

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

#### ***Обоснование последовательности внесения корректировок***

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

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

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

#### ***Скидки к ценам предложений***

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

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных источника: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2023> в размере -7,0% (для группы В).

---

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	<b>0,93</b>
2	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,93
3	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,92
4	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	<b>0,93</b>	0,95	0,93	0,91
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	<b>0,96</b>	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,93

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

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

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

#### **Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав**

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

Квартиры, являющиеся объектами оценки, расположены в готовом доме с правом требования, в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права. Корректировка вводится на основании источника: «Сборник корректировок Сегмент «Квартиры» г. Омск, 01.01.2019 (источник: [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf)) в размере -5,0%.

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

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

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

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую

цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

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

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

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined netypical motivation of acquisition of objects.

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

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

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

**Тип объекта и функциональное назначение**

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

**Местоположение**

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

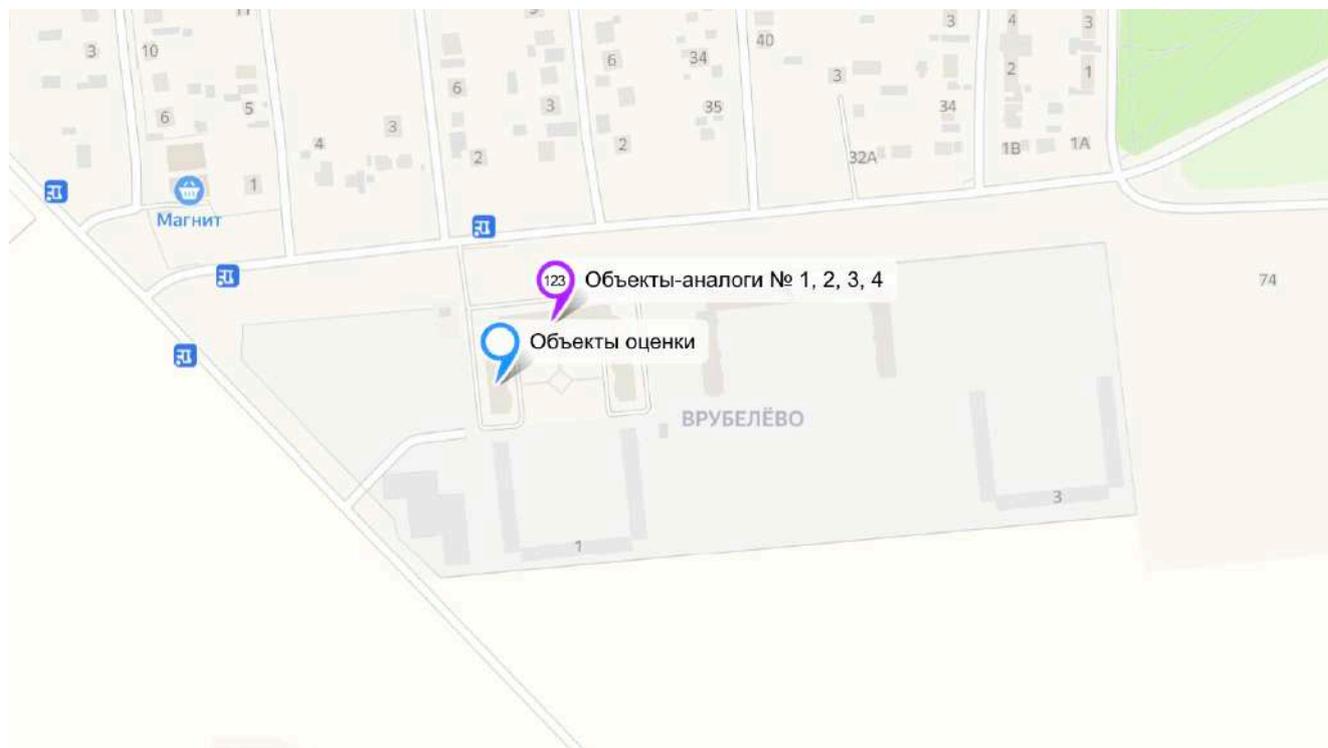


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

**Расположение в жилом комплексе**

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

**Близость к остановкам общественного транспорта**

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения

определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

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

#### Общая площадь

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

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

Таблица 59

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	54,02	38,0	40,3	82,7	81,4
Корректировка, %		-5%	-5%	0%	0%

#### Количество комнат

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

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

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

Таблица 66

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

Таблица 18. Расчет корректировки на количество комнат

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2 комнаты	1 комната	1 комната	3 комнаты	3 комнаты

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

### Этаж расположения

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

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

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

Таблица 65

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

Таблица 19. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	4/9 этаж	7/9 этаж	8/9 этаж	6/9 этаж	5/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%	0%

### Материал стен дома

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

### Физическое состояние дома

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

### Наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3088-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>, учитывая, что техника и мебель находится в отличном состоянии.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Таблица 20. Расчет корректировки на наличие мебели техники

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Да

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

### Тип отделки

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

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

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

Таблица 91

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

Таблица 21. Расчет корректировки на тип отделки

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

### Скидка на обесценивание квартиры при нетипичных условиях продажи

Согласно данным сайтов [https://www.domofond.ru/statya/pokupka\\_kvartiry\\_na\\_auksione\\_vygoda\\_ili\\_problema/5746](https://www.domofond.ru/statya/pokupka_kvartiry_na_auksione_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-osvaivajem-torgi-po-bankrotstvu/>, квартиры, реализуемые на торгах в рамках банкротства или «проблемные» квартиры, стоят меньше на 65-70% от рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости квартир, не обремененных и «чистых». В связи с этим, Оценщиком было решение применить скидку в размере среднего значения – 67,5% от рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости квартиры.

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

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

Окончательная рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу, рассчитывается как среднеарифметическое между двумя

средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

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

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

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

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

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

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

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  –  $i$ -й элемент выборки;

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

$n$  – объём выборки.

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

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

### **Веса аналогов**

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

$n$  – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		<a href="https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467">https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/284988720/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/284988720/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/283087676/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/283087676/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/284910412/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/284910412/</a>
Цена предложения, руб.		3 000 000	2 990 000	4 890 000	5 200 000
Цена предложения, руб./кв.м.		78 947	74 194	59 129	63 882
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		73 421	69 000	54 990	59 410
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Дата публикации	02.06.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")				
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Наличие парковки	Стихийная во дворе				
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 750	65 550	52 241	56 440
Общая площадь, кв.м.	54,02	38,0	40,3	82,7	81,4
Корректировка на общую площадь		-5%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		66 263	62 273	52 241	56 440
Количество комнат	2 комнаты	1 комната	1 комната	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		-5%	-5%	6%	6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		62 950	59 159	55 375	59 826
Этаж расположения / этажность	4/9 этаж	7/9 этаж	8/9 этаж	6/9 этаж	5/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		62 950	59 159	55 375	59 826
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		62 950	59 159	55 375	59 826
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями				

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		62 950	59 159	55 375	59 826
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		62 950	59 159	55 375	59 826
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-3,85%	0%	-3,85%	-3,85%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 526	59 159	53 243	57 523
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-14 971	-14 971	-14 971	-14 971
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		45 555	44 188	38 272	42 552
Итоговая корректировка		-25,85%	-22,00%	-9,85%	-9,85%
Коэффициент вариации	7,4%				
Весовые коэффициенты		0,23133	0,23863	0,26502	0,26502
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	42 503				
Скидка на обесценивание квартиры при нетипичных условиях продажи	67,50%				
Рыночная стоимость, руб.	13 813				

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

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

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

Таблица 66

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

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

Таблица 65

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

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

Таблица 59

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

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

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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	79	3	1	5%	9	-2%	39,77	5%	14 918	593 289
2	95	4	2	0%	4	0%	54,02	0%	13 813	746 178
3	99	4	2	0%	5	0%	54,02	0%	13 813	746 178
4	107	4	2	0%	7	0%	54,02	0%	13 813	746 178
5	207	7	2	0%	6	0%	54,1	0%	13 813	747 283
6	219	7	2	0%	9	-2%	54,1	0%	13 537	732 352
7	253	8	1	5%	9	-2%	39,77	5%	14 918	593 289
8	306	10	1	5%	9	-2%	39,77	5%	14 918	593 289
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 498 036

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 одно-, двухкомнатных квартир в десятиподъездном жилом девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский р-он, с. Богословка, ул. М.Врубеля, д.2, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 02 июня 2023 г., не округленно:

**5 498 036**

*(Пять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч тридцать шесть) руб.*

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

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

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

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

**Таблица 24. Согласованный результат стоимости объекта оценки**

№	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно, руб.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.		
1	79	3	9	1	39,77	764 976	Не применялся		593 289	
2	95	4	4	2	54,02	980 247	Не применялся		746 178	
3	99	4	5	2	54,02	980 247	Не применялся		746 178	
4	107	4	7	2	54,02	980 247	Не применялся		746 178	
5	207	7	6	2	54,1	981 699	Не применялся		747 283	
6	219	7	9	2	54,1	922 784	Не применялся		732 352	
7	253	8	9	1	39,77	764 976	Не применялся		593 289	
8	306	10	9	1	39,77	764 976	Не применялся		593 289	
-	Итого					<b>389,57</b>	-	-		<b>5 498 036</b>

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

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные одно-, двухкомнатных квартир в десятиподъездном жилом девятиэтажном доме, строительный номер 2, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский р-он, с. Богословка, ул. М.Врубеля, д.2, кадастровый номер 55:20:032001:605 по состоянию на 02 июня 2023 г., не округленно:

**5 498 036**

*(Пять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч тридцать шесть) руб., в том числе:*

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м <sup>2</sup> )		
1	79	3	9	1	39,77	593 289	
2	95	4	4	2	54,02	746 178	
3	99	4	5	2	54,02	746 178	
4	107	4	7	2	54,02	746 178	
5	207	7	6	2	54,1	747 283	
6	219	7	9	2	54,1	732 352	
7	253	8	9	1	39,77	593 289	
8	306	10	9	1	39,77	593 289	
-	Итого					<b>389,57</b>	<b>5 498 036</b>

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

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



 / Шеин В. В.

## РАЗДЕЛ 11. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

### Используемая литература

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

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

#### **Источники информации**

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





# ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

## ДОГОВОР № 2/79

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

г. Омск

« 2 » июня 2008 года

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

### 1. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

**2.2. Застройщик вправе:**

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

**2.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

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

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

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

**2.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

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

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

**2.5. Передача Объекта долевого строительства:**

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

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

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

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

### **3. Цена договора, порядок ее уплаты**

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

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

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

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

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

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

### **6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

### **7. Иные условия Договора**

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

### 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

#### ЗАСТРОЙЩИК

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



А.А.Галаганов

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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



В.А. Сухоставцев



Согласие ОАО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ДЕПОЗИТАРИЙ «ИНФИНИТУМ»  
НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ  
ОТ 03. 06. 2008  
В 18 Ч. 00М.



Директор  
Иванов

The image shows two overlapping blue circular official stamps. The left stamp contains the text: "Управляющая компания 'Новые Технологии'". The right stamp contains the text: "Федеральное государственное учреждение 'Центральный архив Российской Федерации'". A handwritten signature in blue ink is written over the stamps.

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

г. Омск

«03» июня 2008 года

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

### 1. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2. Застройщик вправе:**

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

## **2.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

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

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

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

## **2.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

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

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

## **2.5. Передача Объекта долевого строительства:**

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

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

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

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

### **3. Цена договора, порядок ее уплаты**

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

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

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

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

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

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

### **6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

### **7. Иные условия Договора**

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

### 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

#### ЗАСТРОЙЩИК

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

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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



А.А. Галаганов



В.А. Сухоставцев



Согласие ОАО «Специализированный  
депозитарий «ИНФИНИТУМ»

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

Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии"

Сделано на 4 (четыре)

Сделано



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

г. Омск

«20» июня 2008 года

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

### 1. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

**2.2. Застройщик вправе:**

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

**2.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

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

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

**2.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

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

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

**2.5. Передача Объекта долевого строительства:**

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

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

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

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

### **3. Цена договора, порядок ее уплаты**

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

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

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

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

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

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

### **6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

### **7. Иные условия Договора**

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

## 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

### ЗАСТРОЙЩИК

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

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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



подписанном у "03" Верить

А.А.Галаганов



В.А. Сухоставнев

Согласие ОАО «Специализированный депозитарий «БНФИНТЕМ» НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ОТ 08.06.2008 В 18 Ч. 00М.





Справка № 4 (коммерческая)

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

г. Омск

«03» июня 2008 года

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

### **1. Предмет договора**

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

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

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

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

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

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

#### **2.1. Застройщик обязуется:**

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

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

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

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

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

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

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

**2.2. Застройщик вправе:**

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

**2.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

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

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

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

**2.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

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

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

**2.5. Передача Объекта долевого строительства:**

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

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

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

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

### **3. Цена договора, порядок ее уплаты**

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

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

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

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

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

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

### **6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

### **7. Иные условия Договора**

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

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

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

анной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

### 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

#### ЗАСТРОЙЩИК

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

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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



А.А.Галаганов



Б.А. Сухоставцев



управление Федеральной  
 регистрационной службы по Омской области

Номер регистрационного документа № 55-23-001/2008-001/001

Проведена государственная регистрация

Дата регистрации 19.06.2008

Номер регистрации 55-23-001/2008-001/001

Регистратор *Мамочка*

Подпись *Шилин*



И.И. Шустов  
И.И. Шустов

## 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 за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

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

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

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

### **3. Цена договора, порядок ее уплаты**

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

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

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

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

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

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

### **6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

### **7. Иные условия Договора**

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

### 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

#### ЗАСТРОЙЩИК

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



А.А.Галаганов

#### УЧАСТНИК

#### ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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



В.А. Сухоставцев



СОГЛАСИЕ ОАО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ДЕПОЗИТАРИЙ «ИНФИНИТУМ»  
НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ  
ОТ 21. 05. 2008  
В 17 Ч. 00М.



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

г. Омск

«21» мая 2008 года

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

### 1. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

**2.2. Застройщик вправе:**

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

**2.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

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

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

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

**2.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

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

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

**2.5. Передача Объекта долевого строительства:**

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

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

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

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

### **3. Цена договора, порядок ее уплаты**

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

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

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

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

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

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

### **6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

### **7. Иные условия Договора**

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

### 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

#### ЗАСТРОЙЩИК

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



А.А.Галаганов

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

В.А. Сухоставцев



Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области  
Номер регистрационного округа №55-55-244  
Произведена государственная регистрация  
договор долевого участия  
Дата регистрации 30.05.2008  
Номер регистрации 55-55-244/01/008-717  
Регистратор

СОГЛАСИЕ ОАО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ «ИНФИНИТУМ»

НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

21. 05. 2008

17 ч. 00м.

Протокол № 4-х  
сост. 12.06.2023  
Личеву



## ДОГОВОР № 2/253

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

г. Омск

«21» мая 2008 года

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

### 1. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2. Застройщик вправе:**

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

## **2.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

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

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

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

## **2.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

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

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

## **2.5. Передача Объекта долевого строительства:**

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

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

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

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

### **3. Цена договора, порядок ее уплаты**

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

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

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

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

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

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

### **6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

### **7. Иные условия Договора**

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

## 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

### ЗАСТРОЙЩИК

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



А.А.Галаганов

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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



В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области
Номер регистрационного ордера №55-55-21/01/2008-22
Произведено государственная регистрация
государственный акт
Дата регистрации 20.05.2008
Номер регистрации 55-55-21/01/2008-22
Регистратор
Подпись





## 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 за месяц до даты его приемки. Такое уведомление должно быть сделано в письменном виде и направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с приложением описи почтовой корреспонденции, либо передано Участнику долевого строительства под расписку.

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

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

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

### **3. Цена договора, порядок ее уплаты**

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

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

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

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

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

### **4. Ответственность сторон**

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

### **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

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

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

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

### **6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

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

### **7. Иные условия Договора**

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

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

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

занной в п.3.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7.9. К Договору прилагаются:

- План Объекта долевого строительства (Приложение №1).

## 8. Место нахождения, реквизиты и подписи сторон

### ЗАСТРОЙЩИК

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



А.А.Галаганов

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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



В.А. Сухоставцев





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 Дюбенко А.А., Дьякова А.Н.  
при секретаре Тимофеевой А.А.,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

224

ТА  
000  
КОП  
2746

**УСТАНОВИЛА:**

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

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

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

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

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

Определением суда производство по искам ООО «Новые строительные технологии», ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «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. ЗПИФ «Инвест-Строй» Дмитриева Д.С. исковые требования поддержала.

многостр.

зя обла

кий рай

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

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

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

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

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

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

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

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

Судом постановлено изложенное выше решение.

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

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

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

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

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

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

ООО «ФБ-Инвест» исключено из ЕГРЮЛ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Решение суда по настоящей спору указанным требованиям закона не отвечает.

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

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

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

Договоры долевого участия зарегистрированы в установленном законом порядке.

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

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

ом  
лк  
ле  
19  
е,  
м  
ту  
на  
ы  
н  
е  
о

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Во внесудебном порядке указанные требования ответчиками исполнены не были, что явилось поводом для обращения истцов в суд с настоящими исковыми заявлениями.

Удовлетворяя иск застройщика ООО «Новые строительные технологии», суд первой инстанции исходил из отсутствия у ответчиков, принявших квартиры по предварительным актам от 07.02.2016, правовых оснований на владение, пользование и проживание в спорных квартирах, указав, что квартиры подлежат возврату застройщику ООО «Новые строительные технологии» для исполнения в рамках дела о банкротстве обязательств застройщика перед кредитором ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в соответствии с определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017.

Отказывая в удовлетворении исковых требований ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», суд исходил из того, что положениями Закона о банкротстве предусмотрен специальный порядок погашения требований кредиторов при банкротстве застройщика, подача ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» самостоятельного иска о выселении ответчиков направлена на обход установленного законом порядка.

Согласно выводам суда первой инстанции, ООО «ФБ-Инвест» в отсутствие каких-либо полномочий в отношении спорных квартир распорядилось ими, передав ответчикам, не имеющим в отношении спорных квартир каких-либо прав, основанных на договоре или ином правовом основании.

Суд сослался на положения статьи 209 ГК РФ о содержании права собственности, указав, что ответчиками не представлены документы, в силу которых ООО «ФБ-Инвест»

было бы уполномочено и имело бы право распоряжаться спорными квартирами от имени участника долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой».

При этом судом признаны несостоятельными ссылки ответчиков на проживание в спорных квартирах в соответствии с принятыми участниками строительства (инвесторами и заказчиком-застройщиком) при участии органа местного самоуправления и органа исполнительной власти Омской области в целях завершения строительства домов в указанном микрорайоне соглашениями.

Между тем судом первой инстанции не учтено следующее.

Как следует из материалов дела, ответчики, являясь собственниками квартир в доме № 5 (строит. № 3), строительство которого также осуществлялось застройщиком-правопродешественником истца ООО «НСТ», возражая против иска об истребовании квартир, выселении, встречных требованиях о признании права на занимаемые ими помещения в доме № 2 не заявляли, ссылаясь на передачу спорных квартир для проживания и оформление прав после достраивания дома № 3.

В соответствии с абз. 2 п. 4 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

Таким образом, гражданским законодательством регулируются отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением, когда это помещение является объектом экономического оборота.

Судом первой инстанции не дано должной оценки доводам ответчиков о проживании в спорных квартирах в соответствии с состоявшимися между участниками строительства при содействии органа исполнительной власти Омской области и органа местного самоуправления соглашениями.

Министерство строительства Омской области в письменном отзыве указывало, что на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства рассматривался вопрос граждан-участников долевого строительства дома в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево». Так, 19.03.2019 рассматривался вопрос о невыселении участников долевого строительства многоквартирного дома № 3 (строительный) из многоквартирного дома № 2 с участием представителя главного инвестора ООО «Фармбюро». На совещании представитель ООО «Фармбюро» сообщил о возможности заключения мирового соглашения (л.д.59-60 т. 5).

Аналогичную позицию высказывал представитель Администрации Омского муниципального района Омской области (т.5 л.д.53).

Как следует из материалов дела, основным инвестором строительства указанного жилого микрорайона являлось ООО «Фармацевтическое бюро».

В целях реализации проекта по завершению строительства десятиподъездного девятиэтажного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», являющегося незарегистрированным объектом незавершенного строительства, между ООО «ФБ Инвест» (агент) и ООО «Новые строительные технологии» (принципал) 16.10.2012 заключен агентский договор о передаче функций заказчика-застройщика. По условиям агентского договора ООО «ФБ Инвест» обязался за вознаграждение осуществлять от своего имени, но за счет ООО «Новые строительные технологии», функции заказчика-застройщика. Привлечение агента для реализации проекта по завершению строительства объекта направлено на обеспечение интересов большинства соинвесторов, перед которыми принципал имеет обязательства в рамках заключенных

ранее договоров участия в долевом строительстве объекта. Обязанность ООО «ФБ-Инвест» заключалась в производстве работ по окончанию строительства проблемных домов. 04 февраля 2014 г. между ними заключен новый агентский договор в целях завершения строительства десяти подъездного 9-этажного жилого дома № 2.

18.12.2012 генеральным директором ООО «Фармацевтическое Бюро» Семеновым В.В. в адрес Губернатора Омской области было направлено обращение, согласно которому ООО «Фармацевтическое Бюро», являясь основным участником долевого строительства микрорайона «Врубелево», которому принадлежит более 80% проданных в жилом комплексе квартир, в условиях банкротства застройщика ООО «Новые строительные технологии» и невыполнения им обязательств по строительству многоквартирного дома предложило передать функции заказчика-застройщика дочернему обществу - ООО «ФБ Инвест».

Из данного обращения также следует, что ООО «Фармацевтическое Бюро» принято решение за счет собственных средств обеспечить заселение граждан, пострадавших от деятельности застройщика, на безвозмездной основе в первый завершенным строительством дом микрорайона, вне зависимости от того, в каком доме ими первоначально приобретена квартира (т. 4 л.д. 146-147).

Согласно проектной документации на строительство многоквартирного 9-этажного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» на землях Богословского сельского поселения в Омском муниципальном районе Омской области от 02.09.2013, ООО «ФБ Инвест» является застройщиком указанного многоквартирного дома.

28.02.2013 на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Омской области, состоящей, в том числе, из представителей Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, департамента строительства Администрации города Омска, отдела Управления экономической безопасности и противодействия коррупции УМВД России по Омской области, был рассмотрен вопрос о завершении строительства многоквартирного дома № 2, в который планировалось заселить 62 гражданина – участника долевого строительства микрорайона «Врубелево».

По результатам заседания ООО «ФБ Инвест» было дано поручение, в частности, завершить работы по корректировке проектно-сметной документации и получить разрешение на строительство многоквартирного дома № 2 до 15.05.2013, а также получить технические условия на подключение дома к сетям водоснабжения и водоотведения всего микрорайона «Врубелево» (т. 4 л.д. 133).

07.05.2013 между Администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое Бюро» (инвестор) и ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик), при согласовании Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области было заключено соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных жилых домов по адресу: Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО».

Согласно пункту 1.4 соглашения, инвестор - юридическое лицо (контролирующее группу компаний), привлекаемое к реализации проекта на условиях, определенных соглашением.

В соответствии с данным соглашением инвестор ООО «Фармацевтическое Бюро» обязался за счет собственных (привлеченных) средств произвести финансирование завершения строительства десятиподъездного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» (объект №1) и ремонт девятиэтажного двенадцатиподъездного жилого дома № 5 (строительный №5) (объект № 2).

Также инвестор обязался за счет собственных средств (с использованием квартирного фонда, принадлежащего инвестору, и компаний, входящих в контролируемую им группу компаний: в том числе, ООО «УК «НИТ» Д.У.ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» - истец по настоящему делу, ООО «АвиаКит», обеспечить расселение всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК» (правопреемник ООО «НСТ») в Объект 1 первой очереди строительства (пункты 2.3.1, 2.3.2 Соглашения).

В рамках реализации проекта заказчик-застройщик обязался завершить строительство объекта №1 (дома № 2) и ремонт объекта №2 (дом № 5), совместно с администрацией, Госстройнадзором Омской области организовать работу по сбору информации об участниках долевого строительства, пострадавших от действий первоначального застройщика, включая определение количества пострадавших лиц и организовать проведение расселения в соответствии с пунктом 2.3.2 соглашения (п.2.5.3).

Согласно ст. 4 Соглашения, инвестор и заказчик-застройщик предоставляют Администрации и Министерству на стадии подготовки соглашения, в том числе: копии учредительных документов, документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего соглашение, на заключение соглашения от лица инвестора и заказчика-застройщика.

Соглашение подписано Главой Администрации Омского муниципального района Омской области, генеральным директором ООО «Фармацевтическое Бюро», генеральным директором ООО «ФБ Инвест», а также представителем Министерства строительства, транспорта и ЖКХ Омской области.

Поименованные в соглашении организации входили в контролируемую инвестором ООО «Фармацевтическое бюро» группу компаний.

100% уставного капитала ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик) принадлежало ООО «Фармацевтическое Бюро» (т. 4 л.д. 143).

ООО «Фармацевтическое бюро» с 29.04.2008 г. по 13.09.2019 являлось владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой», управление которым на основании правил доверительного управления осуществляет ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой») (истец по делу), что подтверждается справкой специализированного депозитария АО Специализированный депозитарий «Инфинитум».

Указанный ответ на судебный запрос принят судебной коллегией в качестве дополнительного доказательства в соответствии со ст. 327.1 ГПК РФ, поскольку взаимоотношения участников строительства спорных объектов имели юридическое значение для разрешения настоящего спора.

03.06.2013 ООО «ФБ Инвест» было получено разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 2 в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» на землях Богословского сельского поселения в Омском муниципальном районе Омской области (т. 4 л.д. 142).

19.06.2013 на заседании рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Омской области было принято решение о возобновлении строительного-монтажных работ в доме № 2 микрорайона «Врубелево» ООО «ФБ Инвест» с 01.07.2013 (т. 4 л.д. 137-138).

В материалы дела представлен составленный ООО «ФБ Инвест» список дольщиков, планируемых к переезду из домов 1, 3 в дом № 2, в котором указаны ответчики (т.4 л.д. 156).

Суд первой инстанции не указал из того, что соглашение не содержит конкретный перечень обязанностей инвестора - ООО «Фармацевтическое бюро» по расселению

нем  
в  
ФН  
ОО  
тва  
ика  
гва

ть  
с  
ру  
ий  
и

).  
от  
ии  
ца,  
а-

на  
им  
а,

ю  
о

и  
и  
я  
»  
я  
й

э  
/

э

физических лиц-дольщиков, из содержания соглашения невозможно выяснить характер предоставления (временное предоставление жилых помещений или на иных условиях).

Между тем истцами как ООО «НСТ» так и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не оспаривалось, что с момента предоставления спорных жилых помещений на основании предварительных актов приема-передачи ответчики проживают в квартирах, какой-либо оплаты ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не производят, ответчиками с 2016 г. производится оплата содержания спорных жилых помещений и оплата коммунальных услуг. При этом ответчики указаны плательщиками (т. 3 л.д. 100-104, 108-115, 62-80 152-158, 217-255; т.4 л.д.39-47, 188-190).

Представитель ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в суде не оспаривал, что юридическое лицо владело информацией о представлении принадлежащих ему на основании договоров долевого участия квартир для проживания гражданам-участникам долевого строительства с момента их предоставления в 2016 г., однако до января 2019 г. не обращалось с требованием к ответчикам об освобождении квартир.

В предварительных актах приема-передачи квартир ответчикам как участникам долевого строительства от 07.02.2016 имеется ссылка на то, что при составлении и подписании данных актов ООО «ФБ-Инвест» - застройщик действовало на основании агентского договора о передаче функций заказчика-застройщика от 04.02.2014, заключенного с ООО «Новые строительные технологии».

Кроме того, в предварительных актах приема-передачи объекта долевого строительства указано, что указанные акты составлены во исполнение обязательств компании-инвестора ООО «Фармацевтическое бюро».

Согласно п. 4 акта, стороны подтверждают, что на дату подписания акта права требования участника долевого строительства на передаваемую квартиру не оформлены и находятся в стадии оформления. Стороны будут считать полностью исполненными взаимные обязательства по договору долевого участия в строительстве после оформления соответствующих документов. После оформления прав требования в соответствии с п. 4 акта стороны обязуются заключить основной акт приема-передачи объекта долевого строительства.

По указанной схеме были оформлены в собственность ряда граждан (10 чел.) квартиры в указанном доме, принадлежащие ООО «Фармбюро», что следует из материалов запрошенного судом апелляционной инстанции дела по иску Ваганова Д.М. (Дело № 33-4010/2017 л.д. 41-60 л. 2).

Суд первой инстанции, оценивая агентский договор и указанный выше список дольщиков, исходил из того, что договор о передаче функций заказчика-застройщика б/в от 04.02.2014 не содержит условий, предоставляющих ООО «ФБ-Инвест» полномочия по распоряжению квартирами в строящемся многоквартирном доме №2, а список не свидетельствует о том, что у ответчиков, указанных в списке, возникли правовые основания на спорные квартиры в жилом доме №2.

Однако указанный вывод сделан без учета поименованных выше документов, предусматривающих взаимные права и обязанности подписавших их лиц, в том числе обязанности по расселению пострадавших от действий недобросовестного застройщика физических лиц, к которым безусловно относятся ответчики.

При этом юридически значимыми для разрешения спора являлись основания вселения и проживания ответчиков в спорных квартирах, а не основания возникновения у ответчиков вещного права на спорные объекты долевого строительства.

Основанные на положениях пункта 3 статьи 308 ГК РФ суждения суда первой инстанции об отсутствии договоров, соглашений, регулирующих обязанность застройщика ООО «Новые строительные технологии», ООО «ФБ Инвест», выполнявшего в период строительства жилого дома №2 функции заказчика-застройщика, или иных лиц, совершить действия по передаче ответчикам спорных квартир в собственность, не имеют

юридического значения, поскольку возникновение у ответчиков права собственности на квартиры, в которых они проживают, не являлось предметом судебного рассмотрения.

Ответчики, возражая против иска, ссылались на законность пользования спорными квартирами, требований о признании права собственности на занимаемые ими квартиры не заявляли.

Суждения суда первой инстанции о том, что отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» полномочий на распоряжение спорными квартирами подтверждается определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013, на основании которого за ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» признано право на спорные квартиры, не соответствуют содержанию указанного судебного акта, поскольку арбитражным судом рассмотрен вопрос о погашении требований участников строительства жилого дома № 2 по указанному адресу, требования которых включены в реестр требований ООО «НСТ» путем передачи жилых помещений в указанном многоквартирном доме.

Правоотношения сторон агентского договора: ООО «ФБ-Инвест» и ООО «НСТ» и третьих лиц предметом рассмотрения арбитражного суда не являлись, ответчики по настоящему спору участниками указанного производства в арбитражном суде также не являлись.

Как следует из материалов дела, фактические обстоятельства вселения ответчиков в спорные квартиры истцами не оспаривались.

Согласно представленным в материалы дела письменным пояснениям генерального директора ООО «УК «НИТ» от 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 жилого дома № 3, однако лишь при условии, что дом № 3 будет достроен, сдан в эксплуатацию, права на объекты недвижимости будут зарегистрированы в установленном законом порядке. ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» не планировало и не планирует принятие каких бы то ни было мер по физическому выселению ответчиков из занимаемых ими квартир, принадлежащих ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», до заключения удовлетворяющего обе стороны соглашения вне зависимости от решения суда по настоящему спору (т.6 л.д. 148).

Кроме того, в период рассмотрения дела судом первой инстанции истцами был предложен для подписания ответчикам проект мирового соглашения, который был подписан уполномоченными представителями истцов ООО «Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Заяц Н.В. и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» (л.д. 142-144 т.6).

Судом апелляционной инстанции был направлен запрос относительно условий предложенного мирового соглашения.

Согласно ответу генерального директора ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» на запрос суда апелляционной инстанции, ответчикам предлагалось предоставить право на проживание в спорных жилых помещениях до 31 августа 2020, указанный срок был определен как объективно достаточный для разрешения всех вопросов, связанных с согласованием сторонами механизмов достройки дома №3 в указанном микрорайоне, и сдачи его в эксплуатацию.

Из пояснений ответчиков в суде апелляционной инстанции следует, что они отказались от подписания проекта мирового соглашения, поскольку в нем не были предусмотрены гарантии их выселения после указанного в проекте срока, а сдача дома №3 в определенный в проекте мирового соглашения срок вызывает сомнения, поскольку в настоящее время не определен застройщик.

Администрация Омского муниципального района Омской области после заселения ответчиков в спорные квартиры обратилась в суд с иском к ООО «Фармацевтическое бюро» об обязанности исполнить обязательства по соглашению о сотрудничестве от

07.05.2013 об обеспечении расселения участников долевого строительства ООО «Фармацевтическое Бюро».

Решением Тверского районного суда города Москвы от 31 мая 2017 г. в удовлетворении иска отказано. При этом суд исходил из того, что соглашение не содержит конкретных условий относительно перечня лиц, подлежащих расселению, не согласовано, какие конкретно действия должен совершить инвестор для обеспечения расселения дольщиков, не согласованы процедура, отсутствует договоренность о том, какие именно квартиры будут предоставлены, на каких условиях, отсутствует точный список всех граждан - участников долевого строительства. Содержание иных документов также не позволяет установить конкретный объем обязанностей ООО «Фармацевтическое бюро» по расселению граждан.

При рассмотрении настоящего спора, как указано выше, представитель Администрации Омского муниципального района Омской области указывал на отсутствие оснований для выселения ответчиков, поясняя, что Администрация содействовала застройщику в урегулировании вопроса о техническом присоединении дома № 3 к инженерным сетям, участвует в переговорах с целью заключения мирового соглашения по настоящему спору.

Судебная коллегия, оценивая содержание приведенных выше письменных доказательств, регулирующих отношения, связанные с завершением строительства домов в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево», приходит к выводу о том, что они подтверждают вселение ответчиков в спорные помещения управомоченным лицом на определенный срок, обусловленный завершением строительства (ремонта) дома, в котором гражданам принадлежат квартиры на основании договоров участия в долевом строительстве.

В силу ст. 307 ГК РФ обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе (п.2).

Согласно пункту 1 статьи 811 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с абз.2 п.3 ст. 308 ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Аффилированность юридических лиц, участвовавших в завершении строительства указанных объектов долевого строительства, в совокупности с установленными фактическими обстоятельствами вселения ответчиков в спорные квартиры, по мнению судебной коллегии, свидетельствует о том, что состоявшиеся в целях завершения строительства соглашения, а также предварительные акты, на основании которых спорные квартиры были предоставлены ответчикам для проживания, подтверждают права ответчиков по пользованию спорными объектами на период до завершения строительства дома, в котором ответчикам-дольщикам принадлежат квартиры.

В настоящее время жилой дом № 5 (строительный №3), квартиры в котором принадлежат ответчикам, в установленном законом порядке в эксплуатацию не принят.

При таких обстоятельствах оснований для выселения ответчиков, пострадавших от действий недобросовестного застройщика, из спорных квартир, предоставленных для проживания до завершения строительства принадлежащих им объектов долевого строительства, не имелось.

Выводы суда первой инстанции, изложенные в решении суда, не соответствуют обстоятельствам дела, судом неправильно применены нормы материального и процессуального права.

Доводы апелляционной жалобы Ильиной Е.П. признаются обоснованными. Кроме того, судебная коллегия учитывает следующее.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 19.06.2012 N 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции» суд апелляционной инстанции на основании абзаца второго части 2 статьи 327.1 ГПК РФ вправе в интересах законности проверить обжалуемое судебное постановление в полном объеме, выйдя за пределы требований, изложенных в апелляционных жалобе, представлении, и не связывая себя доводами жалобы, представления.

Судам апелляционной инстанции необходимо исходить из того, что под интересами законности с учетом положений статьи 2 ГПК РФ следует понимать необходимость проверки правильности применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов участников гражданских, трудовых (служебных) и иных правоотношений, а также в целях защиты семьи, материнства, отцовства, детства, социальной защиты; обеспечения права на жилище; охраны здоровья; обеспечения права на благоприятную окружающую среду; защиты права на образование и других прав и свобод человека и гражданина; в целях защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц и публичных интересов и в иных случаях необходимости охранения правопорядка.

По смыслу разъяснений постановления Пленума ВС РФ, суд апелляционной инстанции вправе в интересах законности проверить обжалуемое судебное постановление в полном объеме в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции, выйдя за пределы доводов, изложенных в апелляционных жалобе.

Учитывая приведенные выше пояснения ответчиков о том, что они не подавали самостоятельные жалобы, полагая, что жалоба Ильиной Е.П. является коллективной, в суд апелляционной инстанции ответчиками, принявшими спорные квартиры по предварительным актам, поданы заявления о том, что они поддерживают жалобу Ильиной Е.П. и считают принятое в отношении них и членов их семей решение незаконным, а также имея в виду аналогичные обстоятельства и основания вселения ответчиков в спорные квартиры, судебная коллегия считает необходимым в интересах законности, в целях обеспечения права граждан-участников долевого строительства на жилище выйти за пределы апелляционной жалобы и проверить решение суда в полном объеме.

Таким образом, решение суда первой инстанции подлежит отмене в части удовлетворения иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» с принятием в указанной части нового решения об отказе в удовлетворении иска.

Судом первой инстанции отказано в удовлетворении иска ООО «Новые строительные технологии» к Афиногентовой Н.В. как к ненадлежащему ответчику, при этом суд исходил из того, что она приняла квартиру по предварительному акту и подписала акт как представитель Афиногентова А.А., а производство по делу в отношении Афиногентова А.А. прекращено в связи с его смертью, при этом судом удовлетворен иск о выселении членов семьи Афиногентовой Н.В. - Мазур Л.И. и В.В.

Поскольку Афиногентовы А.А. и Н.В. на момент заключения договора долевого участия и до смерти Афиногентова А.А. состояли в браке, брачный договор супругами не заключался, основания для отказа в удовлетворении иска к Афиногентовой Н.В. аналогичны изложенным выше, а решение в части удовлетворения иска о выселении членов ее семьи подлежит отмене.

Выводы суда об основаниях для отказа в удовлетворении иска ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИНвестСтрой» судебная коллегия полагает обоснованными.

При подаче иска ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИНвестСтрой» была оплачена госпошлина по одному исковому требованию, судом первой инстанции была

ОЧТА  
05000  
КОП  
392746

предоставлена отсрочка оплаты госпошлины, поскольку в силу под. 1 п.1 ст. 333.20 НК РФ при подаче исковых заявлений, содержащих требования как имущественного, так и неимущественного характера, одновременно уплачивается госпошлина, установленная для исковых заявлений имущественного характера и для исковых заявлений неимущественного характера; также при подаче иска по заявлению ООО «Новые строительные технологии» судом отсрочена оплата госпошлины (т.1 л.д.1, т.2 л.д.1), при принятии решения с ответчиков взыскана госпошлина по 300 руб. с каждого.

В связи с принятием судом апелляционной инстанции нового решения об отказе в удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» госпошлина, оплата которой была отсрочена истцам, подлежит взысканию с них в равных долях.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329, п. 3,4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ, судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Омского районного суда Омской области от 11 октября 2019 г. отменить в части.

Принять в отмененной части новое решение.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Ильиной Елене Павловне, Ильину Игорю Ивановичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 99, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Колбеко Инне Алексеевне, Колбеко Евгению Геннадьевичу, Колбеко Алине Евгеньевне в лице законного представителя Колбеко Инны Алексеевны об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 79, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Понкратенко Надежде Михайловне, Понкратенко Александру Федоровичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 95, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Сайфулиной Анжеле Викторовне, Сайфулину Максиму Шамильевичу в лице законного представителя Сайфулиной Анжелы Викторовны об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 107, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Мазур Любови Ивановне, Мазур Валентину Владимировичу о выселении из квартиры № 207 по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2 без предоставления иного жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Белоносовой (Назыровой) Мадине Руслановне, Белоносову Максиму Владимировичу, Белоносову Захару Максимовичу и Белоносову Назару Максимовичу в лице законного представителя Белоносковой Мадины Руслановны об истребовании квартир по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 219, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Шубиной Татьяне Анатольевне, Шубину Сергею Ивановичу

финогент

ая облас

ий райо

об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 306, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» к Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне, Токарю Дмитрию Владимировичу об истребовании квартиры по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2, кв. 253, обязанности передачи квартиры по акту, выселении из указанной квартиры без предоставления другого жилого помещения отказать.

Взыскать государственную пошлину в бюджет Омского муниципального района с общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», общества с ограниченной ответственностью «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» по 21 631 руб. с каждого.

В остальной части решение Омского районного суда Омской области от 11 октября 2019 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи



Омский районный суд  
Омской области  
пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ листов  
подпись \_\_\_\_\_

"КОПИЯ ВЕРНА"  
подпись \_\_\_\_\_

судья Омского районного суда  
Омской области  
*Сидорова ИИ*  
24 АПР 2023

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

Омский районный суд Омской области  
в составе председательствующего судьи Лариной Е.А.,  
при секретаре судебного заседания Конопелько Р.И., помощнике судьи Сахаровой Т.В.,  
с участием помощника прокурора Омского района Омской области Банковской М.Л.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Омске 11 октября 2019 года  
гражданское дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью  
«Новые строительные технологии» в лице конкурсного управляющего Зайца Николая  
Васильевича о выселении, по исковому заявлению общества с ограниченной  
ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У.  
закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» о выселении и  
признании права собственности к Колбеко Инне Алексеевне, Колбеко Евгению  
Геннадьевичу, Колбеко Алине Евгеньевне в лице законного представителя Колбеко Инны  
Алексеевны, Понкратенко Надежде Михайловне, Понкратенко Александру Федоровичу,  
Сайфулиной Анжеле Викторовне, Сайфулину Максиму Шамильевичу в лице законного  
представителя Сайфулиной Анжелы Викторовны, Афиногентовой Наталье  
Валентиновне, Мазур Любове Ивановне, Мазуру Валентину Владимировичу, Ильиной  
Елене Павловне, Ильину Игорю Ивановичу, Белоносовой (Назыровой) Мадине  
Руслановне, Белоносову Максиму Владимировичу, Белоносову Захару Максимовичу и  
Белоносову Назару Максимовичу в лице законного представителя Белоносовой Мадины  
Руслановны, Шубиной Татьяне Анатольевне, Шубину Сергею Ивановичу, Инзаркиной  
(Котельниковой) Ирине Вильевне, Токарю Дмитрию Владимировичу,  
УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии»  
обратилось в Омский районный суд Омской области с иском к Колбеко  
Инне Алексеевне о выселении из квартиры № 79 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с.  
Богословка, Омский район, Омская область, Понкратенко Надежде Михайловне о  
выселении из квартиры № 95 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район,  
Омская область, Сайфулиной Анжеле Викторовне о выселении из квартиры № 107 в доме  
№2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Афиногентову  
Андрею Анатольевичу и Афиногентовой Наталье Валентиновне о выселении из квартиры  
№ 207 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область,  
Ильиной Елене Павловне о выселении из квартиры № 99 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с.  
Богословка, Омский район, Омская область, Назыровой (Белоносовой) Мадине  
Руслановне о выселении из квартиры № 219 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка,  
Омский район, Омская область, Шубиной Татьяне Анатольевне о выселении из квартиры  
№ 306 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область,  
Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне о выселении из квартиры № 253 в доме №2  
по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область и передачи данных  
квартир истцу.

В обоснование исковых требований указано, что по зарегистрированным в  
установленном законом порядке договорам участия в долевом строительстве ЗПИФ  
«ИнвестСтрой» причитаются к передаче от застройщика ООО «Новые строительные  
технологии» квартиры, построенные в доме № 2 по ул. М. Врубеля Омского района  
Омской области, в том числе квартиры №79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253. Данный объект  
(дом №2) построен и введен в эксплуатацию. Однако в указанных квартирах в отсутствие  
каких-либо прав проживают ответчики. Все квартиры переданы ответчикам по актам,  
датированным 07.02.2016, передача квартир произведена ООО «ФБ-Инвест». При этом

ООО «ФБ-Инвест» не имело полномочий на передачу указанных выше квартир гражданам, данные полномочия не были оговорены ни в агентском договоре, заключенном с ООО «Новые строительные технологии», ни в доверенности. Отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» прав и полномочий на передачу квартир подтверждается вступившим в законную силу решением Омского районного суда Омской области от 20.03.2017 по делу №2-512/2017. В то же время реальным собственником данных квартир является ЗПИФ «ИнвестСтрой», что отражено в определении Арбитражного суда Омской области по делу о банкротстве № А46-8819/2013. В рамках дела о банкротстве застройщика Общество обязано передать данные квартиры ЗПИФ «ИнвестСтрой», однако без предварительного истребования этих квартир от ответчиков ООО «Новые строительные технологии» не может исполнить свои обязательства по передаче квартир ЗПИФ «ИнвестСтрой».

Исковое заявление принято к производству, возбуждено гражданское дело №2-537/2019.

Также общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У.закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» обратилось в Омский районный суд Омской области с иском заявлением к Колбеко Инне Алексеевне о выселении из квартиры № 79 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Понкратенко Надежде Михайловне о выселении из квартиры № 95 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Сайфулиной Анжеле Викторовне о выселении из квартиры № 107 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Афиногентову Андрею Анатольевичу и Афиногентовой Наталье Валентиновне о выселении из квартиры № 207 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Ильиной Елене Павловне о выселении из квартиры № 99 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Назыровой (Белоносовой) Мадине Руслановне о выселении из квартиры № 219 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Шубиной Татьяне Анатольевне о выселении из квартиры № 306 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область, Инзаркиной (Котельниковой) Ирине Вильевне о выселении из квартиры № 253 в доме №2 по ул. М. Врубеля, с. Богословка, Омский район, Омская область и признании права собственности на данные квартиры за истцом.

В обоснование исковых требований истец ссылается на обстоятельства, аналогичные по содержанию с обстоятельствами, указанными в иске ООО «Новые строительные технологии».

Исковое заявление принято к производству, возбуждено гражданское дело №2-538/2019.

Определением суда от 01.03.2019 гражданские дела №2-537/2019, 2-538/2019 объединены в одно производство, делу присвоен номер 2-537/2019.

Определениями суда от 06.03.2019, 02.04.2019, 28.05.2019 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, Главное управление Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Омской области, общество с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое бюро», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области.

Определением суда от 29.07.2019 к участию в деле качестве соответчиков привлечены Колбеко Евгений Геннадьевич, Колбеко Алина Евгеньевна в лице законного

представителя, Понкратенко Александр Федорович, Сайфулин Максим Шамильевич в лице законного представителя, Мазур Любовь Ивановна, Мазур Валентин Владимирович, Ильин Игорь Иванович, Белоносов Максим Владимирович, Белоносов Захар Максимович в лице законного представителя, Белоносов Назар Максимович в лице законного представителя, Шубин Сергей Иванович, Токарь Дмитрий Владимирович. Также привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «ДСК-3».

Определением суда от 11.10.2019 производство по искам ООО «Новые строительные технологии», ООО «УК» Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой», о выселении из квартиры №207 в доме №2 по ул. М. Врубеля с. Богословка Омского района Омской области Афиногентова Андрея Анатольевича прекращено в связи со смертью последнего.

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

Представитель истца ООО «УК» Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» Дмитриева Д.С., действующая на основании доверенности, исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявлении, просила заявленные требования удовлетворить, пояснив, что достичь мирового соглашения не удалось, ответчики отказались от подписания проекта мирового соглашения, подготовленного истцами.

Ответчики Колбеко И.А., действующая в своих интересах и интересах Колбеко А.Е., Понкратенко Н.М., Сайфулина А.В., действующая в своих интересах и интересах Сайфулина М.Ш., Афиногентова Н.В., Белоносова (Назырова) М.Р., действующая в своих интересах и интересах Белоносова Н.М., Белоносова З.М., Шубина Т.А., Ильина Е.П., действующая в своих интересах и интересах Инзаркиной (Котельниковой) И.В. по доверенности, возражали против удовлетворения исковых требований, просили в иске отказать. Пояснили, что от подписания предложенного истцами проекта мирового соглашения отказываются, полагая, что те условия, на которых истцы предлагают заключить соглашение, нарушают их права и законные интересы в отношении спорных квартир.

Ответчик Сайфулина А.В. пояснила, что 12.07.2010 по договору уступки прав требований, заключенному с Ефимкиным Ю.А., ей переуступлено право по договору участия в долевом строительстве №3/71 от 03.06.2009 на приобретение квартиры №71 на первом этаже жилого дома №3 (строительный), входящего в состав микрорайона «Жилой парк «Врубелево». Застройщиком жилых домов в жилом парке «Врубелево» выступало ООО «Сибирская технологическая компания», правопреемником которой в 2010 году стало ООО «Новые строительные технологии». 15.01.2010 выдано разрешение на ввод объекта (жилой дом №5) в эксплуатацию. По акту приема-передачи объекта долевого строительства от 01.06.2012, подписанному между ООО «Новые строительные технологии» и Сайфулиной А.В. осуществлена передача квартиры №71, общей площадью 54,22 кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: строительный адрес: Жилой парк «Врубелево», с.п. Богословское, жилой дом №3; почтовый адрес: Омская область Омский район, с.п. Богословское, ул. М. Врубеля, дом №5. 05.07.2012 ей выдано свидетельство государственной регистрации права на квартиру №71, общей площадью 53,8 кв.м, расположенную по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, ул. М. Врубеля, д. 5. Как впоследствии выяснилось, жилой дом №3 сдан с грубейшими нарушениями, проживание людей в нем не представляется возможным. В конце 2015 года силами привлеченных инвесторов удалось достроить жилой дом №2, особо нуждающиеся участники долевого строительства попали в список

лиц, подлежащих переселению из жилого дома №3 в достроенный жилой дом №2. В связи с этим с ней 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи объекта долевого строительства, в рамках которого передана двухкомнатная квартира № 107, общей площадью 54,02 кв.м. (без учета балкона, лоджий), расположенная на 4 этаже в 4 подъезде многоквартирного дома по адресу: Омская область, Омский район, с. Богословка, ул. М. Врубеля, д. 2. При подписании предварительного акта приема-передачи дано обещание урегулировать вопрос по оформлению договоров мены квартиры, находящейся у нее в собственности в жилом доме №5, на квартиру в жилом доме №2, которая передана по предварительному акту. Однако данные действия до настоящего времени не произведены. Переданная по предварительному акту квартира №107 имела черновую отделку, при вселении ею за счет собственных средств проведен капитальный ремонт в отношении данной квартиры, и за весь период проживания в данной квартире с ее стороны добросовестно производилась оплата коммунальных платежей. Иного жилья не имеет, проживает с несовершеннолетним ребенком Максимом, денежных средств для покупки нового жилого помещения или аренды жилья не имеет. В рамках судебного разбирательства первоначально настаивала на заключении мирового соглашения, предполагающего обмен квартиры №107 в доме №2 на квартиру №71 в доме №5, впоследствии просила в удовлетворении исковых требований отказать.

Ответчик Понкратенко Н.М. пояснила, что 01.06.2010 с ООО «Сибирская технологическая компания» заключен договор участия в долевом строительстве №3/181, предметом которого являлось приобретение квартиры №181 в строящемся доме №3 (почтовый №5). К согласованному сроку (2010) дом достроен не был, сроки достройки дома неоднократно переносились. Несмотря на то, что дом фактически не был достроен, не был подключен к инженерным коммуникациям, 15.01.2010 выдано разрешение на ввод данного дома в эксплуатацию. Осенью 2013 года в отношении застройщика ООО «Новые строительные технологии» введена процедура банкротства. 07.05.2013 между администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое бюро», ООО «ФБ-Инвест» составлено Соглашение, в рамках которого достигнуты договоренности о том, что обманутые дольщики будут обеспечены квартирами в достроенном доме №2 микрорайона «Врубелево». В декабре 2015 года жилым дом №2 введен в эксплуатацию. Полагает, что инвестор ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «ФБ-Инвест» приняли на себя обязательства перед губернатором Омской области по обеспечению участников строительства дома №3 (строительный) микрорайона «Жилой парк «Врубелево» квартирами в достроенном жилом доме №2. Данные обязательства зафиксированы в гарантийном письме от ООО «Фармбюро» Губернатору Омской области и соглашением между инвестором, застройщиком, администрацией Омского муниципального района Омской области, Министерством строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области. После сдачи дома №2 ООО «ФБ-Инвест» составлены списки по переселению в дом №2 обманутых участников долевого строительства из дома №3 (строительный), 07.02.2016 между ООО «ФБ-Инвест» и ею подписан предварительный акт приема-передачи, на основании которого ей передана квартира №95 в доме №2 микрорайона «Врубелево». Также дано обещание в марте этого года осуществить работы по оформлению договора мены между квартирами в домах №2, №3, дано разрешение на производство ремонтных работ в предоставленной квартире №95. За период проживания в данной квартире за свой счет проведен ремонт, оплата коммунальных платежей, однако до настоящего времени право собственности на данную квартиру не оформлено, руководитель одного из инвесторов ООО «Фармбюро» скончался, его наследники, в частности, Туршиев Д.В., отказались от выполнения своих обязательств перед обманутыми дольщиками по передаче им жилых помещений в квартире №2. В 2017 году Арбитражный суд Омской области в рамках дела №А46-8819/2013 обязал передать часть квартир из жилого дома № 2 в адрес ООО «Фармацевтическое бюро», часть квартир – ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН

«ИнвестСтрой» (в том числе квартиру №95). При этом жилой дом №3 (почтовый №5) арбитражным судом признан аварийным, непригодным для проживания, фактически определив его в качестве объекта незавершенного строительства. Пояснила, что является пенсионеркой, размер ее пенсии не позволяет приобрести в собственность или в аренду иную квартиру. В этой квартире проживает с мужем Понкратенко А.Ф.. Считает, что в рамках настоящего дела должен быть произведен обмен квартирами.

Ответчик Белоносова (Назырова) М.Р. 17.08.2010 по договору уступки прав требований, заключенному с ООО «Карьерстрой-Авто», ей переуступлено право по договору участия в долевом строительстве №3/215 от 27.06.2008 на приобретение квартиры №215 жилого дома №3 (строительный), входящего в состав микрорайона «Жилой парк «Врубелево». Застройщиком жилых домов в жилом парке «Врубелево» выступало ООО «Сибирская технологическая компания», правопреемником которой в 2010 году стало ООО «Новые строительные технологии». 15.01.2010 выдано разрешение на ввод объекта (жилой дом №5) в эксплуатацию. По акту приема-передачи объекта долевого строительства от 01.06.2012, подписанному с ООО «Новые строительные технологии» осуществлена передача квартиры № 215, общей площадью 54,62 кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: строительный адрес: Жилой парк «Врубелево», с.п. Богословское, жилой дом №3; почтовый адрес: Омская область Омский район, с.п. Богословское, ул. М. Врубеля, дом №5. 15.08.2012 ей выдано свидетельство о государственной регистрации 1/3 доли в праве собственности на квартиру №215, общей площадью 53,2 кв.м, расположенную по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, ул. М. Врубеля, д. 5. Как впоследствии выяснилось, жилой дом №3 сдан с грубейшими нарушениями, проживание людей в нем не представляется возможным. В 2013 году застройщик вступил в процедуру банкротства. По решению самого крупного участника строительства ООО «Фармбюро» принято решение достроить дом №2, для этой цели привлечен инвестор ООО «ФБ-Инвест», при этом расселение дольщиков являлось условием для производства работ по строительству дома №2. В конце 2015 года жилой дом №2 введен в эксплуатацию, а начале февраля 2016 года ей предоставлена взамен квартиры в доме №3 (почтовый №5) квартира № 219 в достроенном жилом доме №2. Она была включена в список по расселению в жилой дом №2. Передача квартиры № 219 осуществлена по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016, подписанному с Горбулиным Н.Н., действующий на основании доверенности от конкурсного управляющего Колмакова В.Н. Ей выданы ключи от квартиры, в которой произведен ремонт (штукатурные работы, установка радиаторов отопления, проведена электропроводка и т.п.) и до настоящего времени осуществляется ее содержание, оплата коммунальных услуг. В спорной квартире она проживает с мужем Белоносковым М.В., двумя малолетними детьми Захаром и Назаром, которая является единственным жильем. Просит в удовлетворении исковых требований отказать.

Ответчик Ильина Е.П. пояснила, что на основании договора купли-продажи от 14.04.2011, заключенного с Сафроновым П.А., приобретена квартира №239 в жилом доме №5 по ул. М.Врубеля в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» Омского района Омской области, площадью 53,7 кв.м. Данная квартира принадлежала Сафронову П.А. на основании договора участия в долевом строительстве №3/239 от 09.12.2009, договора уступки права требования от 30.03.2010, свидетельства о государственной регистрации права от 04.03.2011. На основании указанного договора 12.05.2011 ей выдано свидетельство о государственной регистрации права на квартиру №239 в жилом доме №5 по ул. М. Врубеля. Однако, как выяснилось позже, данный дом является непригодным для проживания. Несмотря на это принято решение достраивать не жилой дом №3, а дом №2. При этом дано обещание произвести расселение жильцов дома №3 в достроенный дом №2. В конце 2015 года дом №2 достроен и введен в эксплуатацию, 07.02.2016 с ней подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №99 в жилом доме №2. В этой квартире полностью сделан ремонт под ключ, до настоящего времени производится

оплата коммунальных платежей. Администрация района выполнила свои обязательства по соглашению от 07.05.2013, а Туршиев Д.В., являющийся генеральным директором ООО «Фармбюро», отказался от выполнения своих обязательств. При этом ООО «Фармбюро» обязалось перед гражданами за счет собственных средств переселить всех дольщиков 3го дома во второй дом после завершения его строительства. Тверской районный суд г. Москвы 31.05.2017 отказал в удовлетворении исковых требований Администрации Омского муниципального района Омской области о понуждении ООО «Фармбюро» исполнить свои обязательства по соглашению о сотрудничестве. При этом дом №3, в котором у нее оформлена в собственность квартира, является аварийным и непригоден для проживания. Пояснила, что в спорной квартире она проживает с мужем Ильиным И.И.. Настаивала на заключении мирового соглашения с условием обмена квартир. От подписания предложенного истцами проекта мирового соглашения отказалась.

Ильина Е.П., действующая от имени Котельниковой (Инзаркиной) И.В. пояснила, что Котельникова И.В. на основании договора участия в долевом строительстве №3/9 от 19.04.2010 приобрела квартиру №9 в строящемся жилом доме №3, по акту приема-передачи от 01.06.2012 данная квартира передана в ее владение, 12.07.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации прав на квартиру №9 в доме №5 (почтовый) по ул. М. Врубеля, вселиться в квартиру не представилось возможным, поскольку данный дом не был подключен к коммуникациям. В 2013 году застройщик начал банкротиться. В 2015 году был достроен силами привлеченного инвестора дом №2, она включена в список для расселения, 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №253 в жилом доме №2, в которой за счет личных средств сделан ремонт под ключ. В спорном доме проживает сын Котельниковой И.В. – Токарь Д.В.

Ответчик Афиногентова Н.Н. пояснила, что ее мужем Афиногентовым А.А. 13.05.2008 по договору участия в долевом строительстве №5/390 приобретена квартира №390 в строящемся многоквартирном доме №5. 07.04.2009 заключен договор участия в долевом строительстве №1/78 на приобретение квартиры №78 в строящемся жилом доме №1. 14.08.2009 заключен договор участия в долевом строительстве №3/254 на приобретение квартиры №254 в жилом доме №3. По акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №254 в доме №3 (почтовый №5) передана Афиногентову А.А., а 13.07.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. В рамках уголовного дела выяснилось, что дом №3 в аварийном состоянии, в связи с этим составлены списки о переселении дольщиков из дома №3 в достроенный дом №2, а 07.02.2016 с ее мужем подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №207, находящейся в жилом доме №2. Ими сделан ремонт в квартире за счет собственных средств, производится оплата коммунальных платежей. В этой квартире в настоящее время проживают родители Мазур В.В., Мазур Л.И.

Ответчик Колбеко И.А. пояснила, что 30.07.2008 заключен с застройщиком ООО «СТК» договор участия в долевом строительстве №4/26 на приобретение квартиры №26 в строящемся доме №4 (строительный номер), входящем в микрорайон «Врубелево». 21.08.2008 выдан ипотечный кредит на приобретение квартиры. Дом №4 не достроен, предложено перезаключить договор в отношении другого дома. 09.10.2009 заключен между ООО «СТК» и ней договор участия в долевом строительстве №3/45 на приобретение квартиры №45 в доме №3 (строительный) в составе микрорайона «Врубелево». На основании уговоров Дале С.В. – директора ООО «СТК» по акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №45 в доме №3 передана ей как участнику долевого строительства, а 02.08.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. Однако проживать в доме №3 не представляется возможным, в связи с этим, основной дольщик ООО «Фармбюро» привлекло инвестора ООО «ФБ-Инвест» для достройки дома №2, после ввода его в эксплуатацию она была включена в список для расселения в достроенный дом №2, и 07.02.2016 подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №79 в доме №2, дано обещание помочь оформить документы на

квартиру. Им выданы ключи от квартиры, в которой ими проведен ремонт, производится оплата коммунальных платежей, выплачивается до настоящего времени ипотечный кредит, однако никакие документы на квартиру им не предоставлены. При этом данный акт подписывался при активном содействии органов власти, и поэтому не возникало сомнений в законности передачи данной квартиры. Была убеждена, что данная квартира будет оформлена в ее собственность после производства мены на квартиру №45 в доме №3. Пояснила, что в спорной квартире проживает с мужем Колбеко Е.Г. и дочерью Колбеко А.Е.

Ответчик Шубина Т.А. пояснила, что по договору участия в долевом строительстве №3/110 приобретена квартира №110 в строящемся многоквартирном доме №3. По акту приема-передачи от 01.06.2012 квартира №110 в доме №3 (почтовый №5) передана в ее владение и пользование, а 07.08.2012 выдано свидетельство о государственной регистрации права на данную квартиру. Выяснилось, что дом №3 в аварийном состоянии, в связи с этим составлены списки о переселении дольщиков из дома №3 в достроенный дом №2, а 07.02.2016 ею подписан предварительный акт приема-передачи квартиры №306, находящейся в жилом доме №2. В настоящее время она проживает в данной квартире с мужем Шубиным С.И., ими сделан ремонт в квартире за счет собственных средств, производится оплата коммунальных платежей.

Представитель ответчиков Сапожникова И.А., действующая по устному ходатайству, просила отказать в удовлетворении исковых требований. Пояснила, что ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» не имеет зарегистрированных прав на спорные квартиры в доме №2, поэтому не вправе заявлять требования о выселении ответчиков из занимаемых ими квартир. Отмечает, что ответчики являются добросовестными владельцами спорных квартир, которым квартиры переданы по предварительному акту от 07.02.2016, произвели в них ремонт, оплачивают коммунальные платежи, поэтому именно они вправе претендовать на спорные квартиры. Обратила внимание на социальную значимость рассматриваемого спора, на то, что для большинства ответчиков занимаемые ими квартиры являются единственным жильем.

Представитель ответчика Ильиной Е.П. – Гофман Л.Н., действующий по доверенности, просил в удовлетворении исковых требований к Ильиной Е.П. отказать.

Представитель администрации Омского муниципального района Омской области Вождаева Е.А. по доверенности, возражала против удовлетворения заявленных требований.

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

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

В судебном заседании 11.10.2019 от представителя Ильиной Е.П. – Гофмана Л.Н. поступило ходатайство об отложении судебного заседания для ознакомления с материалами дела.

В соответствии с частью 1 статьи 169 ГПК РФ отложение разбирательства дела допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, а также в случае, если суд

признает невозможным рассмотрение дела в этом судебном заседании вследствие неявки кого-либо из участников процесса, предъявления встречного иска, необходимости представления или истребования дополнительных доказательств, привлечения к участию в деле других лиц, совершения иных процессуальных действий, возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи. Суд может отложить разбирательство дела на срок, не превышающий шестидесяти дней, по ходатайству обеих сторон в случае принятия ими решения о проведении процедуры медиации.

Таким образом, совершение данного процессуального действия как отложение судебного заседания является правом суда, а не обязанностью. В каждой конкретной ситуации суд, исходя из обстоятельств дела и мнения лиц, участвующих в деле, самостоятельно решает вопрос об отложении дела слушанием, за исключением тех случаев, когда суд обязан отложить рассмотрение дела ввиду невозможности его рассмотрения в силу требований действующего законодательства.

В соответствии со статьей 35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Заявляя ходатайство об отложении рассмотрения дела, лицо, участвующее в деле, должно указать и обосновать, для совершения каких процессуальных действий необходимо отложение судебного разбирательства. Заявитель должен также обосновать невозможность разрешения спора без совершения таких процессуальных действий и в его отсутствие.

В качестве основания для отложения судебного заседания, представитель ответчика Ильиной Е.П. указывает на наличие у его намерения ознакомиться с материалами дела.

Суд обращает внимание, что разбирательство по настоящему делу по ходатайству стороны истцов и всех ответчиков неоднократно откладывалось в целях согласования условий мирового соглашения, дело находилось в производстве суда с 11.02.2019. Ильина Е.П. принимала участие в каждом судебном заседании, отстаивая свои права и интересы как лично, так и через представителя Сапожниковой И.А., которая допущена к участию в деле в качестве представителя ответчиков, в том числе Ильиной Е.П., по устному ходатайству последних. Поэтому суд полагает, что у ответчика Ильиной Е.П. было достаточно времени для ознакомления с материалами дела как лично, так и через своего представителя Сапожниковой И.А., представлявшей интересы последней вплоть до последнего по делу судебного заседания 11.10.2019 включительно. Привлечение к участию в деле второго представителя не является для суда безусловным основанием для отложения судебного заседания. Второй представитель Ильиной Е.П. – Гофман Л.Н. привлечен к участию в деле 10.10.2019, т.е. за день до судебного заседания. По мнению суда, данные действия ответчика Ильиной Е.П. свидетельствуют о намеренном затягивании судебного разбирательства. В связи с этим суд не находит достаточных оснований для удовлетворения заявленного представителем ходатайства об отложении судебного заседания.

Помощник прокурора Омского района Омской области Банковская М.Л. полагала, что исковые требования ООО «Новые строительные технологии», ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» удовлетворению не подлежат. Пояснила, что ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» в отношении спорных квартир не имеет регистрации права собственности, потому является ненадлежащим истцом. Отмечает, что при передаче спорных квартир ответчикам было получено согласие от уполномоченных лиц на такую передачу, поэтому ответчики являются добросовестными

приобретателями. Требование о признании права собственности заявлено необоснованно, поскольку спор о праве отсутствует.

Руководствуясь статьёй 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), суд счёл возможным рассмотрение дела при данной явке.

Исследовав материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, выслушав мнение представителей истцов, ответчиков, заключение помощника прокурора, суд находит исковые требования ООО «Новые строительные технологии» частично обоснованными.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 4 указанного Закона по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно статье 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно положениям статьи 8 названного Федерального закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В судебном заседании установлено, что между ООО «Сибирская технологическая компания» (ООО «СТК»), застройщиком, и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «Инвест-Строй»), участником долевого строительства заключен ряд договоров участия в долевом

строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного в Омском районе Омской области (Богословское сельское поселение), в рамках которых застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить в соответствии с проектной документацией многоквартирный жилой дом №2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 договора, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В частности, между ООО «Сибирская технологическая компания» и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» заключены:

- договор участия в долевом строительстве №2/306 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №306, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №10 на восьмом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/253 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №253, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №8 на восьмом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/219 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №219, площадью 54,10 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №7 на девятом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/207 от 21.05.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №207, площадью 54,10 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №7 на шестом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/107 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №107, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на седьмом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/95 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №95, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на четвертом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/99 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №99, площадью 54,02 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из двух комнат и расположенное в подъезде №4 на пятом этаже многоквартирного дома №2;
- договор участия в долевом строительстве №2/79 от 03.06.2008, объектом которого является жилое помещение - квартира №79, площадью 39,77 кв.м (с учетом балконов и лоджий), состоящее из одной комнаты и расположенное в подъезде №3 на девятом этаже многоквартирного дома №2.

В рамках указанных договоров участия в долевом строительстве установлен предполагаемый срок ввода многоквартирного дома №2 в эксплуатацию (2 квартал 2011 года), цена и срок оплаты участником долевого строительства объекта долевого строительства (раздел 3), срок и порядок передачи застройщику согласованного объекта недвижимости (раздел 2).

По условиям указанных договоров не позднее двухмесячного срока от даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в состоянии согласно проектной

документации по акту приема-передачи в порядке, установленном подразделом 2.5 настоящих договоров. Для оформления участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы, включая разрешение на ввод многоквартирного дома к эксплуатацию.

Передача объекта долевого строительства по условиям указанных выше договоров осуществляется в следующем порядке: застройщик уведомляет участника долевого строительства о необходимости принятия объекта строительства не менее чем за месяц до даты его приемки, участник долевого строительства, получивший уведомлением застройщика о готовности объекта долевого строительства, обязан приступить к его принятию, факт приема-передачи объекта оформляется актом, которым впоследствии является основанием для оформления участником долевого строительства прав на указанный объект.

Договоры участия в долевом строительстве №2/306 от 21.05.2008, №2/253 от 21.05.2008, №2/219 от 21.05.2008, №2/207 от 21.05.2008, №2/107 от 03.06.2008, №2/95 от 03.06.2008, №2/99 от 03.06.2008, №2/79 от 03.06.2008 в установленном порядке прошли государственную регистрацию.

Из вышеприведенных норм законодательства и условий заключенных договоров участия в долевом строительстве следует, что исполнение обязательств по указанным договорам удостоверяется подписанием между застройщиком и участником долевого строительства акта приема-передачи объекта долевого строительства, согласованного в договоре.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, имеющейся в материалах дела, 27.08.2010 на основании решения № 20 ООО «СТК» реорганизовано путем выделения вновь создаваемого юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии».

К установленному в договоре сроку (2 квартал 2011 года) многоквартирный дом №2, входящий в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», построен не был.

В целях реализации проекта по завершению строительства десяти подъездного пятиэтажного 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.Н. правом на распоряжение спорными квартирами от имени ООО «ФБ-Инвест» путем их передачи ответчикам по предварительным актам приема-передачи от 07.02.2016.

Документы, договоры, соглашения, в силу которых ООО «ФБ-Инвест» было бы уполномочено и имело бы право распоряжаться спорными квартирами от имени

участника долевого строительства ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой», в материалы дела не предоставлено.

Более того, отсутствие у ООО «ФБ-Инвест» полномочий на распоряжение спорными квартирами подтверждается определением Арбитражного суда Омской области от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013, на основании которого за ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» признано право на обозначенные выше квартиры.

Таким образом, ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. спорные квартиры переданы неуполномоченным лицом и в отсутствие на это каких-либо правовых оснований.

Судом предлагалось ответчикам представить доказательства, подтверждающие право последних на спорные квартиры.

Между тем, такие доказательства ответчиками Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентовым А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М., которым по предварительным актом от 07.02.2016 переданы обозначенные выше квартиры, суду не предоставлены.

В обоснование законности проживания в спорных квартирах №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 жилого дома №2 ответчики ссылаются на соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных жилых домов по адресу: Омская область, Омский муниципальный район, Богословское сельское поселение микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» от 07.05.2013, заключенное между Администрацией Омского муниципального района Омской области, ООО «Фармацевтическое Бюро» (инвестор) и ООО «ФБ Инвест» (заказчик-застройщик), при согласовании Министерства строительства, транспорта и жилищно-коммунального комплекса Омской области.

Согласно пункту 1 статьи 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В силу пункта 1.4 указанного соглашения инвестор – юридическое лицо (контролирующее группу компаний), привлекаемое к реализации проекта на условиях, определенных соглашением, для финансирования проекта в полном объеме, необходимом для завершения строительства объектов, с целью реализации той части площадей, на которые инвестор имеет права требования, права собственности или иные вещные права.

По данному соглашению инвестором является ООО «Фармацевтическое бюро».

Предметом соглашения является реализация проекта – по завершению строительства и ввода в эксплуатацию строительных объектов:

- первая очередь строительства – незавершенный строительством десяти подъездный жилой дом №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» (объект №1);
- вторая очередь строительства (ремонт) – девятиэтажный двенадцати подъездный жилой дом № 5 (строительный №3) (объект №2).

В рамках реализации проекта инвестор обязался за счет собственных (привлеченных) средств произвести финансирование завершения строительства Объекта 1 и ремонт Объекта 2; за счет собственных средств (с использованием квартирного фонда принадлежащего инвестору и компаний, входящих в контролируемую им группу компаний) обеспечить расселение всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК» (правопреемник ООО «НСТ») в Объект 1 первой очереди строительства (пункты 2.3.1, 2.3.2 Соглашения).

В рамках реализации проекта заказчик-застройщик обязался завершить строительство объекта №1 и ремонт объекта №2, совместно с администрацией, Госстройнадзором Омской области организовать работу по сбору информации о участниках долевого строительства, пострадавших от действий первоначального

застройщика, включая определение количества пострадавших лиц и организовать его проведение в соответствии с пунктом 2.3.2 соглашения.

Вместе с тем, указанное соглашение не содержит конкретный перечень обязанностей инвестора по обеспечению расселения граждан, в т.ч. не согласовано какие конкретно действия должен совершить инвестор для обеспечения расселения дольщиков, не согласованы процедура расселения, не представляется возможным установить, что именно понимается под «расселением» в данном случае (временное предоставление жилых помещений в доме № 2 на период ремонта Объекта 2 или какие-либо иные мероприятия), отсутствует договоренность о том, какие именно квартиры будут предоставлены, на каких условиях, отсутствует точный список всех граждан - участников долевого строительства мкр. «Жилой парк «Врубелево», пострадавших от действий первоначального застройщика ООО «СТК», которые нуждаются в обеспечении расселения.

В материалы дела ответчиками представлен список дольщиков планируемых к переселению из домов №№1,3 в дом №2, составленный ООО «ФБ Инвест», в котором содержится фамилии 20 дольщиков.

Однако указанный список не свидетельствует о том, что у ответчиков, приведенных в указанном списке, возникли правовые основания на спорные квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2. Данный список лишь содержит сведения о квартирах, которые принадлежат ответчикам в многоквартирном жилом доме №3 (строительный).

По общему правилу, установленному пунктом 3 статьи 308 ГК РФ, обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

В случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Соглашение о сотрудничестве по завершению строительства многоквартирных домов в мкр. «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» от 07.05.2013 не содержит обязательства передать ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. права требования на спорные квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2, а равно не содержит такого обязательства о передаче указанным лицам в собственность уже построенных квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в доме № 2 в мкр. «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО».

Каких-либо иных договоров, соглашений, регулирующих обязанность застройщика ООО «Новые строительные технологии», ООО «ФБ Инвест», выполнявшего в период строительства жилого дома №2 функции заказчика-застройщика, или иных лиц совершить действия по передаче ответчикам Сайфулиной А.В., Назыровой (Белоносова) М.Р., Ильиной Е.П., Инзаркиной (Котельникова) И.В., Афиногентову А.А., Колбеко И.А., Шубиной Т.А., Понкратенко Н.М. в собственность спорных квартир, между сторонами не заключено. Доказательств обратного в материалы дела не предоставлено.

Доводы ответчиков о том, что такое обязательство вытекает из письма генерального директора ООО «Фармацевтическое Бюро» в адрес Губернатора Омской области Назарова В.И. № 102/2012 от 18.12.2012, являются несостоятельными. Во-первых, указанное письмо также не содержит обязательства каких-либо лиц по передаче спорного объекта ответчикам, в нем идет речь о расселении пострадавших дольщиков. Во-вторых, письмо датировано 2012 годом, тогда как соглашение заключено 07.05.2013.

Аналогичным образом не может подтверждать возникновение у ответчиков прав на спорные квартиры представленные в материалы дела публикации в средствах массовой информации.

То обстоятельство, что ответчики проживают в спорных квартирах с момента подписания предварительного акта приема-передачи (07.02.2016), произвели ремонтные (строительные) работы в квартирах, несут бремя их содержания не свидетельствует о возникновении у них каких-либо прав на данные квартиры.

При этом суд полагает необходимым ответчикам разъяснить, что при предоставлении доказательств добросовестного владения обозначенными квартирами они не лишены права на предъявление к собственнику спорных квартир требований о взыскании стоимости неотделимых улучшений, произведенных на данных объектах, в размере увеличения стоимости данных квартир.

При таких обстоятельствах, в отсутствие у ответчиков, принявших квартиры по предварительным актам от 07.02.2015, правовых оснований на владение, пользование и проживание в спорных квартирах, квартиры №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» подлежат возврату застройщику ООО «Новые строительные технологии» для исполнения в рамках дела о банкротстве обязательств застройщика перед кредитором ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» в части погашения требований кредитора путем передачи данных квартир.

При этом суд полагает, что с учетом вступившего в законную силу определения арбитражного суда от 07.02.2017 по делу №А46-8819/2013 спорные квартиры подлежат передаче именно застройщику ООО «Новые строительные технологии».

При констатации данного вывода суд учитывает, что, во-первых, ООО «Новые строительные технологии» до настоящего времени находится в стадии банкротства и до момента передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства функции собственника в отношении этого объекта, обязанности по сохранности объекта, несет застройщик в лице конкурсного управляющего. У участника долевого строительства возникают права и обязанности в отношении объекта долевого строительства лишь после подписания с застройщиком акта приема-передачи данного объекта. Во-вторых, как отмечено выше, ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» является кредитором ООО «Новые строительные технологии», включено в реестр требований кредиторов по передаче спорных квартир в жилом доме №2, для погашения требования данного кредитора положениями Закона о банкротстве предусмотрен специальный порядок, который отражен в определении арбитражного суда от 07.02.2017, и его соблюдение является обязательным.

Поддача ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» самостоятельного иска о выселении ответчиков из спорных квартир фактически направлена на обход установленного порядка, поэтому подлежит оставлению без удовлетворения.

По мнению суда, обязанность по возврату застройщику спорных квартир подлежит возложению на ответчиков, непосредственно принявших квартиры по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016, т.е. на Сайфулину А.В. в отношении квартиры №107, на Назырову (Белоносову) М.Р. в отношении квартиры №219, на Ильину Е.П. в отношении квартиры №99, на Инзаркину (Котельникову) И.В. в отношении квартиры 253, на Колбеко И.А. в отношении квартиры №79, на Шубину Т.А. в отношении квартиры №306, на Понкратенко Н.М. в отношении квартиры №95.

Квартира №207 принята по предварительному акту приема-передачи от 07.02.2016 Афиногентовым А.А., в отношении которого производство по иску по настоящему делу 11.10.2019 прекращено в связи со смертью последнего. Афиногентова Н.В. надлежащим ответчиком по заявленным требованиям не является, поскольку предварительный акт от 07.02.2016 ею подписан в статусе представителя Афиногентов А.А. по доверенности. Факт подписания Афиногентовой Н.В. предварительного акта от 07.02.2016 в качестве представителя не создает для последней каких-либо прав и обязанностей. Поэтому предъявленные к Афиногентовой Н.В. требования подлежат оставлению без удовлетворения. В то же время в судебном заседании установлено, что в квартире №207 проживают Мазур Л.И. Мазур В.В., родственники умершего в отсутствие на это каких-

либо правовых оснований, поэтому данные лица подлежат выселению из спорной квартиры.

Также судом установлено и не отрицается ответчиками, что в квартире №79 помимо Колбеко И.А. проживают ее муж Колбеко Е.Г. и дочь Колбеко А.Г. В квартире №95 помимо Понкратенко Н.М. проживает ее муж Понкратенко А.Ф.. В квартире № 107 Сайфулина А.В. проживает совместно с ребенком Сайфулиным М.Ш. В квартире №99 Ильина Е.П. проживает с мужем Ильиным И.И. В квартире №219 совместно с Белоносовой М.Р. проживают муж Белонос М.В., а также дети Белонос Захар Максимович, Белонос Назар Максимович. В квартире №306 Шубина Т.А. проживает с мужем Шубиным С.И.. В квартире №253 проживает сын Инзаркиной (Котельниковой) И.В. – Токарь Д.В.

Указанные лица допущены к проживанию в спорных квартирах в отсутствие на то каких-либо правовых оснований, поэтому подлежат выселению.

При этом суд полагает необходимым разъяснить ответчикам, что они вправе обратиться с заявлением об отсрочке исполнения судебного акта при представлении надлежащих и достаточных доказательств в подтверждение его обоснованности.

Требования ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» о признании права собственности на спорные квартиры суд также оставляет без удовлетворения, принимая во внимание, что данные требования заявлены к ненадлежащим ответчикам. С учетом сложившихся правоотношений данные требования подлежали предъявлению ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» к застройщику ООО «Новые строительные технологии».

Также суд обращает внимание, что спор в отношении квартир №№ 79, 95, 107, 207, 99, 219, 306, 253 в жилом доме №2 в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» между ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» и ООО «Новые строительные технологии» отсутствует. После погашения в рамках дела о банкротстве застройщика требований ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» как кредитора последнего по договорам участия в долевом строительстве путем передачи застройщиком квартир по акту приема-передачи, у ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» на основании подписанных актов возникнет право на оформление квартир в собственность.

Согласно статье 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

При подаче иска ООО «Новые строительные технологии» определением суда от 14.02.2019 предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины по иску.

В связи с этим с ответчиков Колбеко Инны Алексеевны, Понкратенко Надежды Михайловны, Сайфулиной Анжелы Викторовны, Мазур Любови Ивановны, Ильиной Елены Павловны, Назыровой (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

«Новые строительные технологии».

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

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

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

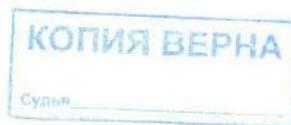
Решение может быть обжаловано в Омский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Омский районный суд Омской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья



Е.А. Ларина

Решение в окончательной форме принято 18 октября 2019 года.



# ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

### Объект-аналог № 1

**1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 38 М2, ЭТАЖ 7 / 9, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ РОСТОВКА**  
Омская область, поселок Ростовка

ЦЕНА  
**3 000 000 ₪**  
78 900 ₪/м<sup>2</sup>

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Тип жилья	вторичка
Количество комнат	1
Общая площадь	38 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	17 м <sup>2</sup>
Площадь кухни	12 м <sup>2</sup>
Этаж / Этажность	7 / 9
Ремонт	косметический
Санузел	1 совмещенный
Балкон, лоджия	1 балкона
Вид из окна	двор
Лифт	1 пассажирский
Тип дома	кирпичный
Парковка	открытая

**ОПИСАНИЕ**  
Продать квартиру в экологически чистом развивающемся районе "Врубленое" с развитой инфраструктурой. Магазины, школы и детский сад находятся в шаговой доступности. Остатки общественного транспорта находятся недалеко от дома. Вышестоящие качественные и развитые.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА**  
Детская площадка, Спортивная площадка

Искать вдоль маршрута

Благодатная улица  
улица Михаила Врублева, 2

4 мин 330 м  
Маршрут в панорамах

Отправьте этот маршрут на телефон

Приглашаем на праздник "Накануне Купалы"

Получить купон

## Объект-аналог № 2

19 май, 12:12 220 просмотров, 0 за сегодня Платное

### 1-комн. квартира, 40 м<sup>2</sup>

в ЖК «Врубелево», М. Врубеля, 2, сдан в 4 кв. 2015  
Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



15 фото

40 м <sup>2</sup> Общая	18 м <sup>2</sup> Жилая	12 м <sup>2</sup> Кухня	8 из 9 Этаж	2016 Построен
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------	------------------

Продам однукомнатную квартиру в пригороде Омска десять минут езды от центра города транспорт регулярно остановка рядом с домом, дом новой 2016 год постройки, кирпичный 9 этажей, очень теплый, детская площадка оборудована горки, качели, беседка большая территория. Много места для автомобилей. В квартире сделан ремонт, подвесные потолки, входная дверь добротная, лоджия застеклена пол линолеум стены подготовлены под покраску. В ванной плитка, кухня фартук плитка и обои, в комнате современные обои, звукоизоляция очень хорошая не т шума от соседней ни сверху ни за стеной, в подъезде тоже всегда тихо. Квартирлата всего три тысячи за все, стоят счётчики вода, электро энергии, плита электрическая поэтому цена 3,60 рубля

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продать?](#)

**2 990 000 Р**  
74 750 Р/м<sup>2</sup>  
от 23 643 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа

**+7 962 039-86-59**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,35%**

ID 17351897

**Стеллажи для листового металла от производителя Прошелф.**  
Прекрасное производство, доставка, установка.

[Узнать Больше](#)

**RED7 - премиальный дом на Садовом в Москве**  
Эксклюзивная архитектура, премиальная инфраструктура, дизайнерская отделка.

Фотографии (15) **Описание** [На карте](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) 1-комн. квартира, 40 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Косметический
Вид из окон	Во двор

**Информация из Росреестра**

Обременения	Нет
Налог	225,73 Р/год
Собственников	1
Тип помещения	Жилое
Площадь	40,3 м <sup>2</sup>
Этаж	8
Кадастровый номер	55:20:032001:***

**Инфраструктура** [Другие ЖК рядом](#)

**2 990 000 Р**  
74 750 Р/м<sup>2</sup>  
от 23 643 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа

**+7 962 039-86-59**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,35%**

ID 17351897

**Стеллажи для листового металла от производителя Прошелф.**  
Прекрасное производство, доставка, установка.

## Объект-аналог № 3

omsk.cian.ru/sale/flat/28308767/

Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 3-комнатной квартиры в Омской области > Омский район > пос. Ростока > улица Михаила Врубеля

26 май, 13:30 830 просмотров, 0 за сегодня

### 3-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup>

в ЖК «Врубелово», М. Врубеля, 2, сдан в 4 кв. 2015  
Омская область, Омский район, Ростока поселок, ул. Михаила Врубеля, 2 На карте

В избранном



20 фото

82,7 м<sup>2</sup> 49 м<sup>2</sup> 18 м<sup>2</sup> 6 из 9 2017  
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Арт. 38509032  
АН "Ледон" предлагает: 3-х комнатную квартиру на 6 этаже в 9-этажном кирпичном доме, расположенную в поселке Ростока, ул. Михаила Врубеля д. 2. Остановка улица Благодатная.  
Квартира с хорошей планировкой, теплая, изолированные комнаты, санузел совмещен, выполнен ремонт, просторная кухня объединена с гостиной и утепленной лоджией.  
Дом расположен в поселке Ростока (17 км от центра города по ул 10 лет Октября, проездка супермаркеты Лента и Бауцентр, 2 км от черты города)  
Поселок с развитой инфраструктурой, детский сад, школы, сети магазинов, стадион, озеленение, общественный транспорт - с интервалом в 15 минут от Драм Театра.

Заинтересовало предложение? звоните!  
Организуем показ в удобное для Вас время, ответим на интересующие вопросы!

Ключевая цена  
**4 890 000 Р** +  
59 129 Р/м<sup>2</sup>  
от 38 663 Р/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 960 982-48-69**  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении указан контактный номер  
Понедельник, скрольте, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Ледон**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Андрей Куришча**  
5.0 - 1

ЦИАН.ИПОТЕКА  
Один запрос: в 10 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,35%

Складские стеллажи б/у, полностью готовые к эксплуатации  
Продажа стеллажей с пробегом. Краткая разница в цене.  
Узнать больше

Разборный ангар за неделю!  
от 2 700 р. Ангар разборный быстровозводимый бескаркасный. Гарантия 5 лет!

omsk.cian.ru/sale/flat/28308767/

Фотографии (20) Описание На карте Ипотека Показать объявление

3-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup> В избранном

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Посмотреть телефон](#)

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	14-16-19 м <sup>2</sup>
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Косметический
Вид из окон	На улицу и двор

Инфраструктура [Другие ЖК района](#)

Ключевая цена  
**4 890 000 Р** +  
59 129 Р/м<sup>2</sup>  
от 38 663 Р/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 960 982-48-69**  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении указан контактный номер  
Понедельник, скрольте, что такое это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Ледон**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Андрей Куришча**  
5.0 - 1

ЦИАН.ИПОТЕКА

## Объект-аналог № 4

вчера, 12:15 • 366 просмотров, 0 за сегодня

### 3-комн. квартира, 81,4 м<sup>2</sup>

в ЖК «Врубелево», М. Врубеля, 2, сдан в 4 кв. 2015  
Омская область, Омский район, Рostовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2 На карте

В избранное



19 фото

81,4 м<sup>2</sup> Общая  
19,1 м<sup>2</sup> Кухня  
5 из 9 Этаж  
2016 Построен

Сертифицированное АН премиум предлагает квартиру с изолированными комнатами в экологически чистом районе. Шикарная планировка, окна выходят на две стороны, большая кухня-столовая 19,1м, что порадует любую хозяйку, кухонный гарнитур остается новым собственникам, просторные комнаты (13,6+13,4+15,4), есть кладовая комната, санузел совмещен. Лоджия застеклена. Отличная ую, которая следит за порядком в доме и прилегающей территории. Дом находится в экологически чистой зоне, но в 15 мин езды от центра города. Развитая инфраструктура, не далеко остановки общественного транспорта, 2 школы и дет/сад в шаговой доступности. Помните, покажем в удобное для вас время. Помощь в оформлении ипотеки, юридическое сопровождение.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

Хорошая цена Только на ЦИАН

### 5 200 000 ₺

63 882 ₺/м<sup>2</sup>  
от 41 114 ₺/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

### +7 913 640-04-77

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 6:00 по 17:00.  
Напишите ему или позвоните в рабочее время.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Премиум класс**  
Документы проверены

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,35%

ангар.пн.группа  
**Разборный ангар за неделю!**  
от 2 700 р. Ангар разборный, быстровозводимый, бескаркасный. Гарантия 5 лет!

Узнать больше

steel-эбру.пн.группа  
**Складские стеллажи б/у, полностью готовые к эксплуатации**  
Продажа стеллажей с пробегом. Кратная разница в цене.

Фотографии (19) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

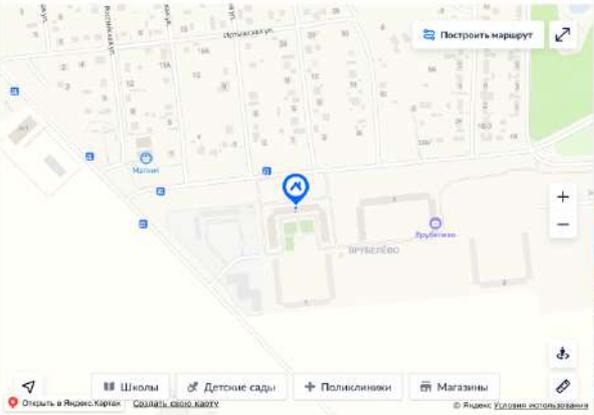
**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Дизайнерский

**Инфраструктура** Другие ЖК рядом



Построить маршрут

Школы Детские сады Поликлиники Магазины

Омский и Врубелевский Сделай свою карту

© Яндекс. Услугами. Иллюстрация

Хорошая цена Только на ЦИАН

### 5 200 000 ₺

63 882 ₺/м<sup>2</sup>  
от 41 114 ₺/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

### +7 913 640-04-77

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 6:00 по 17:00.  
Напишите ему или позвоните в рабочее время.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Премиум класс**  
Документы проверены

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,35%

ангар.пн.группа  
**Разборный ангар за неделю!**  
от 2 700 р. Ангар разборный, быстровозводимый, бескаркасный. Гарантия 5 лет!

Узнать больше

steel-эбру.пн.группа  
**Складские стеллажи б/у,**

# ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



г. Киров, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» марта 2023 г.

## ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 9691R/776/500002/23

### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ВС КОНСАЛТ»  
610007, ОБЛАСТЬ КИРОВСКАЯ, Г. КИРОВ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 164, К. 5, КВ. 69  
ИНН: 4345500146 КПП: 434501001

### 2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 301018102000000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

### 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с соответствием с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrahovanie.ru/upload/iblock/3ca/3ca48bc19ff1c1c9a6be254edd65a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приемом от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счел, в течение срока оговоренного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получены, ознакомлены и согласны с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условия страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя;

### 4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «13» марта 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «12» марта 2024 г. (Период страхования)

### 5. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

### 6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.  
иные лимиты в отношении:

### 7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 10 000,00 (Десять тысяч и 00/100) рублей  
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «13» марта 2023 г.

### 8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

### 9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному  
страхованию

Алупова Ирина Анатольевна  
  


Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВС КОНСАЛТ"**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	2	0	4	3	0	0	0	0	2	1	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

28.02.2020

*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы по городу Кирову**

4	3	4	5
---	---	---	---

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

4	3	4	5	5	0	0	1	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

4	3	4	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 14 по  
Кировской области

Р. В. Суслов

МП



г. Тюмень, Россия

«15» декабря 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 7528R/776/500037/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7528R/776/500037/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Вагина Анна Станиславовна  
Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46  
ИНН: 720413520906
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «16» декабря 2022 г. по 24:00 часов «15» декабря 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему.  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

  
\_\_\_\_\_  
М.П.  
Начальник отдела региональных продаж  
Блока корпоративных продаж Тюменского филиала УРЦ  
\_\_\_\_\_  
должность  
Пьянкова Ольга Владиславовна  
\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.  
Доверенность №1351/22N от 15.02.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пьянкова Ольга Владиславовна  
Тел. (3452) 53-83-51 доб. (74)6766 электронная почта: PyankovaOV@alfastrah.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»  
Регистрационный № 0005 в ЕФР СРО от 11.12.2007 г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1152  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Вагина**  
**Анна Станиславовна**

ИНН 720413820906

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 80117 - кв. 13 № 484



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

*Викимье Викимировиче*

*Адне*

в том, что он(а) с *08.08.2022* по *08.10.2022*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФПКУ ВПО*

*«Технический университет имени*

*Л.Н.Мухоморова»* (профессионального образования)

по *программе «Высшая математика*

*«Информатика и вычислительная техника»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *08.06.2023*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Викимье*

*Адне* *Викимировиче*

на ведение профессиональной деятельности в *сфере*

*«Информатика и вычислительная техника»*

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Резнигор (подпись)

Город *Тамбов* № *2013*



# ДИПЛОМ

является государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида  
профессиональной деятельности

*1823*

Регистрационный номер