



Общество с ограниченной ответственностью
«Региональная Компания - Профит»

ИНН 3444194466 КПП 770945001
ОГРН 1123444004100
Р/сч. 40702810210000017269 в Филиале
«Бизнес» ПАО «Совкомбанк»
К/счет 30101810045250000058
БИК 044525058

Россия, 400001, г. Волгоград,
ул. Академическая, 22,
оф. 301

тел/факс: 8-961-078-11-13
e-mail: rk-profit@mail.ru

Утверждаю
Директор ООО «РК Профит»

ОТЧЕТ № 131/2021



Косицкий И.В.

об определении рыночной стоимости прав (требований) ООО «Транспорт-Трейд» к ООО «ОФОРТ-К» общей номинальной стоимостью 211 079 556 (Двести одиннадцать миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 36 копеек, по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1- 29 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 22 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный и по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 41 нежилого помещения (машино-мест) и 3 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный

Дата оценки:	06 октября 2021 г.
Заказчик:	Акционерное общество «Альфа-Банк»
Основание для проведения оценки	Договор № 131/2021 от 27 сентября 2021 г.
Дата составления Отчета:	12 октября 2021 г.

Оценка бизнеса

Оценка движимого имущества

Оценка недвижимого имущества

г. Волгоград 2021 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

12 октября 2021 г.

Главному экономисту отдела
по работе с регионами
Управления по работе с залогами
Департамента развития кредитования
среднего бизнеса АО «АЛЬФА-БАНК»
Зайцеву Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

В соответствии с Договором №131/2021 от 27 сентября 2021 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная Компания - Профит» в лице директора Косинцева И.В. и Акционерным обществом «Альфа-Банк» в лице Главного экономисту отдела по работе с регионами Управления по работе с залогами Департамента развития кредитования среднего бизнеса АО «АЛЬФА-БАНК» Зайцева Е.В., проведена оценка рыночной стоимости прав (требований) ООО «ТранспортТрейд» к ООО «ОФОРТ-К» общей номинальной стоимостью 211 079 556 (Двести одиннадцать миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 36 копеек, по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-29 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 22 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный и по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 41 нежилого помещения (машино- мест) и 3 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный.

Определение стоимости объекта оценки проведено по состоянию на 06 октября 2021 г.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20 мая 2015 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №611 от 25 сентября 2014 г., а также сводом стандартов оценки Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость прав (требований) ООО

«ТранспортТрейд» к ООО «ОФОРТ-К» общей номинальной стоимостью 211 079 556 (Двести одиннадцать миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 36 коеек, по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-29 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 22 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный и по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 41 нежилого помещения (машино- мест) и 3 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный, составляет:

466 221 (Четыреста шестьдесят шесть тысяч двести двадцать один) рубль.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости объекта оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Оценка была проведена и Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России за №№ 297-299 от 20 мая 2015 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №611 от 25 сентября 2014 г., а также сводом Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков». Отчет полностью соответствует определениям Федерального Закона от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции законов от 21.12.2001 г №178-ФЗ, от 21.03.2002 г №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, а также в соответствии с N 431-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в российской федерации» и статью 5 федерального закона «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в российской федерации» и отдельные законодательные акты российской федерации» от 28.10.2010г.)

Если у Вас возникнут вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «РК-Профит»



И.В. Косищев

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О КОМПАНИИ – ОЦЕНЩИКЕ	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	12
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ОЦЕНЩИКУ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
10. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
12.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ.....	31
12.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА	33
12.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА, ПОДОБНЫХ ОЦЕНИВАЕМЫМ.	35
12.3.1. АНАЛИЗ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР) В Г. ЕКАТЕРИНБУРГЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	35
12.3.2. АНАЛИЗ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ) В Г. ЕКАТЕРИНБУРГЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	37
12.3.3. АНАЛИЗ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (МАШИНОМЕСТ) В Г. ЕКАТЕРИНБУРГА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	39
12.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
12.4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ КВАРТИР.....	42
12.4.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО (ТОРГОВО-ОФИСНОГО) НАЗНАЧЕНИЯ.....	46
12.4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ МАШИНОМЕСТ	51
12.4.4. РЫНОК ПРОБЛЕМНЫХ ДОЛГОВ В 2021 ГОДУ	53
13. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	59
13.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	60
13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ	61
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ТРЕБОВАНИЯ	63
14.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ТРЕБОВАНИЯ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
14.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. КРАСНЫЙ	64

14.1.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. КРАСНЫЙ	79
14.1.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (МАШИНОМЕСТ), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. КРАСНЫЙ	96
14.1.4.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ТРЕБОВАНИЙ.	107
15.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	108
15.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ	108
15.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	109
15.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	117
15.4.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	127
16.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	129
17.	ПОДПИСИ ОЦЕЩИКОВ.....	129
18.	СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	130
19.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	131

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки

Права (требований) ООО «ТранспортТрейд» к ООО «ОФОРТ-К общей номинальной стоимостью 211 079 556 (Двести одиннадцать миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 36 копеек, по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1- 29 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 22 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный и по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 41 нежилого помещения (машино-мест) и 3 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный:

1. по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-29 к договору, обеспеченное обязательством передачи объектов недвижимости в виде жилых помещений:

№№/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Суммарная площадь
1.	18	2	71,66
2.	20	3	101,45
3.	21	3	98,56
4.	23	3	102,41
5.	29	3	102,41
6.	32	3	105,3
7.	33	3	102,41
8.	36	3	105,3
9.	37	3	102,41
10.	38	2	71,66
11.	39	2	74,53
12.	40	3	105,3
13.	42	2	71,66
14.	44	3	105,3
15.	47	3	100,15
16.	49	3	97,24
17.	55	3	97,24
18.	56	3	100,15
19.	57	3	154,38
20.	58	3	97,24
21.	59	3	100,15
22.	61	3	97,24

2. по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченное обязательством передачи объектов недвижимости в виде нежилых помещений:

№№/п	Объект недвижимости	Номера м/мест	Этаж	Общая площадь, кв.м
1.	м/место	2	-1	18,15
2.	м/место	7	-1	18,16
3.	м/место	8	-1	15,31
4.	м/место	9	-1	19,6
5.	м/место	10	-1	14,6
6.	м/место	11	-1	12,84
7.	м/место	12	-1	15,4
8.	м/место	13	-1	16,33
9.	м/место	14	-1	16,06
10.	м/место	15	-1	13,63
11.	м/место	20	-1	15,69
12.	м/место	24	-1	16,78
13.	м/место	27	-1	18,55
14.	м/место	29	-2	35,35
15.	м/место	30	-2	24,62
16.	м/место	32	-2	32,78

№п/п	Объект недвижимости	Номера м/мест	Этаж	Прочие помещения	
				№п/п	Общая площадь, кв.м
17.	м/место	33	-2		18,3
18.	м/место	34	-2		18,3
19.	м/место	35	-2		18,3
20.	м/место	36	-2		18,3
21.	м/место	37	-2		17,62
22.	м/место	38	-2		15,52
23.	м/место	40	-2		15,25
24.	м/место	41	-2		15,93
25.	м/место	43	-2		14,58
26.	м/место	44	-2		15,2
27.	м/место	45	-2		15,2
28.	м/место	47	-2		24,88
29.	м/место	48	-2		15,69
30.	м/место	49	-2		15,69
31.	м/место	50	-2		15,69
32.	м/место	51	-2		15,69
33.	м/место	52	-2		15,28
34.	м/место	53	-2		15,28
35.	м/место	54	-2		16,78
36.	м/место	55	-2		16,05
37.	м/место	56	-2		16,63
38.	м/место	57	-2		16,6
39.	м/место	58	-2		18,73
40.	м/место	59	-2		21,79
41.	м/место	60	-2		21,79
Прочие помещения					
№п/п	Объект недвижимости	Общая площадь, кв.м			
1.	Нежилое помещение (досуговый клуб)	34,66			
2.	Нежилое помещение (досуговый клуб-бильярдная)	55,58			
3.	Нежилое помещение (досуговый клуб-бильярдная)	26,19			
Дата оценки		06 октября 2021 г.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Объект	Рыночная стоимость, рассчитанная с помощью затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная с помощью доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, руб.	Итоговый размер рыночной стоимости, с учетом НДС, руб.	
Права (требований) ООО «ТранспортТрейд» к ООО «ОФОРТ-К общей номинальной стоимостью 211 079 556 (Двести одиннадцать миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 36 копеек, по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1- 29 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 22 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный и по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 41 нежилого помещения (машино-мест) и 3 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный	Не применялся	517 470	414 972	466 221	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки	Договор № 131/2021 от 27 сентября 2021 г.																																																																																												
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставил имеющуюся в распоряжении и необходимую для проведения оценки информацию об Объекте оценки в момент заключения Договора																																																																																												
Объект оценки	<p>Права (требований) ООО «ТранспортТрейд» к ООО «ОФОРТ-К общей номинальной стоимостью 211 079 556 (Двести одиннадцать миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 36 копеек, по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1- 29 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 22 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный и по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 41 нежилого помещения (машино-мест) и 3 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный:</p> <p>1. по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-29 к договору, обеспеченное обязательством передачи объектов недвижимости в виде жилых помещений:</p> <table border="1" data-bbox="691 1048 1396 1547"> <thead> <tr> <th>№№/п</th> <th>№ квартиры</th> <th>Кол-во комнат</th> <th>Суммарная площадь</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1.</td><td>18</td><td>2</td><td>71,66</td></tr> <tr><td>2.</td><td>20</td><td>3</td><td>101,45</td></tr> <tr><td>3.</td><td>21</td><td>3</td><td>98,56</td></tr> <tr><td>4.</td><td>25</td><td>3</td><td>102,41</td></tr> <tr><td>5.</td><td>29</td><td>3</td><td>102,41</td></tr> <tr><td>6.</td><td>32</td><td>3</td><td>105,3</td></tr> <tr><td>7.</td><td>33</td><td>3</td><td>102,41</td></tr> <tr><td>8.</td><td>36</td><td>3</td><td>105,3</td></tr> <tr><td>9.</td><td>37</td><td>3</td><td>102,41</td></tr> <tr><td>10.</td><td>38</td><td>2</td><td>71,66</td></tr> <tr><td>11.</td><td>39</td><td>2</td><td>74,57</td></tr> <tr><td>12.</td><td>40</td><td>3</td><td>105,3</td></tr> <tr><td>13.</td><td>42</td><td>2</td><td>71,66</td></tr> <tr><td>14.</td><td>44</td><td>3</td><td>105,3</td></tr> <tr><td>15.</td><td>47</td><td>3</td><td>100,15</td></tr> <tr><td>16.</td><td>49</td><td>3</td><td>97,24</td></tr> <tr><td>17.</td><td>55</td><td>3</td><td>97,24</td></tr> <tr><td>18.</td><td>56</td><td>3</td><td>100,15</td></tr> <tr><td>19.</td><td>57</td><td>3</td><td>156,38</td></tr> <tr><td>20.</td><td>58</td><td>3</td><td>97,24</td></tr> <tr><td>21.</td><td>59</td><td>3</td><td>100,15</td></tr> <tr><td>22.</td><td>61</td><td>3</td><td>97,24</td></tr> </tbody> </table> <p>2. по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченное обязательством передачи объектов недвижимости в виде нежилых помещений:</p>	№№/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Суммарная площадь	1.	18	2	71,66	2.	20	3	101,45	3.	21	3	98,56	4.	25	3	102,41	5.	29	3	102,41	6.	32	3	105,3	7.	33	3	102,41	8.	36	3	105,3	9.	37	3	102,41	10.	38	2	71,66	11.	39	2	74,57	12.	40	3	105,3	13.	42	2	71,66	14.	44	3	105,3	15.	47	3	100,15	16.	49	3	97,24	17.	55	3	97,24	18.	56	3	100,15	19.	57	3	156,38	20.	58	3	97,24	21.	59	3	100,15	22.	61	3	97,24
№№/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Суммарная площадь																																																																																										
1.	18	2	71,66																																																																																										
2.	20	3	101,45																																																																																										
3.	21	3	98,56																																																																																										
4.	25	3	102,41																																																																																										
5.	29	3	102,41																																																																																										
6.	32	3	105,3																																																																																										
7.	33	3	102,41																																																																																										
8.	36	3	105,3																																																																																										
9.	37	3	102,41																																																																																										
10.	38	2	71,66																																																																																										
11.	39	2	74,57																																																																																										
12.	40	3	105,3																																																																																										
13.	42	2	71,66																																																																																										
14.	44	3	105,3																																																																																										
15.	47	3	100,15																																																																																										
16.	49	3	97,24																																																																																										
17.	55	3	97,24																																																																																										
18.	56	3	100,15																																																																																										
19.	57	3	156,38																																																																																										
20.	58	3	97,24																																																																																										
21.	59	3	100,15																																																																																										
22.	61	3	97,24																																																																																										

№п/п	Объект недвижимости	Номера м/мест	Этаж	Общая площадь, кв.м
1.	м/место	2	-1	18,15
2.	м/место	7	-1	18,16
3.	м/место	8	-1	15,11
4.	м/место	9	-1	19,6
5.	м/место	10	-1	14,6
6.	м/место	11	-1	12,84
7.	м/место	12	-1	15,4
8.	м/место	13	-1	16,33
9.	м/место	14	-1	16,06
10.	м/место	15	-1	33,61
11.	м/место	20	-1	15,69
12.	м/место	24	-1	16,78
13.	м/место	27	-1	18,50
14.	м/место	29	-2	35,35
15.	м/место	30	-2	24,62
16.	м/место	32	-2	32,78

№п/п	Объект недвижимости	Номера м/мест	Этаж	Общая площадь, кв.м
17.	м/место	33	-2	18,3
18.	м/место	34	-2	18,3
19.	м/место	35	-2	18,3
20.	м/место	36	-2	18,3
21.	м/место	37	-2	17,62
22.	м/место	39	-2	15,52
23.	м/место	40	-2	15,25
24.	м/место	41	-2	15,93
25.	м/место	43	-2	14,58
26.	м/место	44	-2	15,2
27.	м/место	45	-2	15,2
28.	м/место	47	-2	24,88
29.	м/место	48	-2	15,69
30.	м/место	49	-2	15,69
31.	м/место	50	-2	15,69
32.	м/место	51	-2	15,69
33.	м/место	52	-2	15,28
34.	м/место	53	-2	15,28
35.	м/место	54	-2	16,78
36.	м/место	55	-2	16,05
37.	м/место	56	-2	16,63
38.	м/место	57	-2	16,6
39.	м/место	58	-2	18,71
40.	м/место	59	-2	23,79
41.	м/место	60	-2	23,78

Прочие помещения		
№п/п	Объект недвижимости	Общая площадь, кв.м
1.	Нежилое помещение (досуговый клуб)	32,66
2.	Нежилое помещение (досуговый клуб-бильярдная)	55,58
3.	Нежилое помещение (досуговый клуб-бильярдная)	26,19

Сведения об имущественных правах на объекты оценки

Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд» (ООО «ТранспортТрейд»: ОГРН: 1026605405133 от 22.11.2002г., ИНН: 6672145720, КПП: 667001001, дата присвоения ОГРН: 22.11.2002г., юридический адрес: 620066, Свердловская область, город Екатеринбург, Комвузовская улица, 21 Б, 1)
Имущественные права на оцениваемые объекты	Права (требования) по договору долевого участия
Существующие ограничения (обременения) права	Данные Заказчиком не предоставлены, Оценщиками не установлены. По данным Росреестра (раздел – справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн) данные отсутствуют. В соответствии с техническим заданием на оценку к договору № 131/2021 на оказание услуг по оценке от 27 сентября 2021 года, определение стоимости оцениваемого имущества произведено без учета влияния на стоимость объектов оценки, имеющих ограни-

	чений (обременений) прав.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение начальной стоимости для продажи имущества с торгов в рамках процедуры банкротства Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам
Вид стоимости	Рыночная
Возможные границы интервала определяемой стоимости	Приведение возможных границ интервала не требуется
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
Ликвидационная стоимость	Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Отсутствуют
Дата оценки	06 октября 2021 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не производился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Дата составления отчета	12 октября 2021 г.
Срок проведения оценки	27 сентября 2021 г. - 12 октября 2021 г.
Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Минэкономразвития России за №№ 297-299 от 20 мая 2015 г., ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России за №611 от 25 сентября 2014 г. • Своды стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения и ограничительные условия	Не установлены

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О КОМПАНИИ – ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик отчета	Акционерное общество «Альфа-Банк»
Реквизиты Заказчика	<p>Место нахождения: 107078, Москва г, Каланчевская ул, дом № 27 ОГРН 1027700067328, дата присвоения ОГРН: 24.02.1998 ИНН/КПП 7728168971/770801001 к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525593 Банковские реквизиты: ИНН 7728168971 КПП по месту нахождения 770801001 КПП крупнейшего налогоплательщика 997950001 БИК 044525593, ОГРН: 1027700067328</p>
Оценщик	Косинцев Иван Викторович
Диплом о профессиональной переподготовке	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 612659 Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» г. Москва, регистрационный № 4.8-28/040 от 30.06.2011 года.</p>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» рег. № в реестре 0127, включен в реестр Оценщиков 20.01.2011 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Деловой Союз Оценщиков» № 127 от 20.01.2011 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 458 от 18.08.2011 года о включении в реестр оценщиков за регистрационным номером 0127 Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков».</p>
Информация о квалификационном аттестате	<p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №026659-1 от 28 июля 2021 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 027931-2 от 10 августа 2021 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 027930-3 от 10 августа 2021 г.</p>
Информация, подтверждающая страхование гражданской ответственности оценщиков	<p>Полис страхования ответственности оценщиков № 213700-035-000035 при осуществлении оценочной деятельности с 13.07.2021 года по 12.07.2022 года, выдан ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ» 07.07.2021 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p>
Стаж работы в оценочной области	с 2010 г. (11 лет)

Местонахождение оценщика	400001, г. Волгоград, ул. Академическая, 22, оф. 301
Номер контактного телефона оценщика	8-961-078-11-13
Организация, с которой оценщики заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «РК-Профит»
Местонахождение ООО «РК-Профит»	400001, г. Волгоград, ул. Академическая, 22, оф. 301
Реквизиты ООО «РК-Профит»	ОГРН 1123444004100, дата присвоения 21.05.2012 г.
Сведения о страховании ответственности ООО «РК-Профит»	Полис страхования гражданской ответственности оценщиков № 213700-035-000032 при осуществлении оценочной деятельности с 05.06.2021 года по 04.06.2022 года, выдан ПАО «САК ЭНЕРГО-ГАРАНТ» 02.06.2021 г. Лимит ответственности по одному страховому случаю 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями оценочной организации ООО «РК-Профит», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. Оценщик не предполагает наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет отчужден на рынке по цене равной указанной в Отчете.

8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. В силу статьи 12 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки является достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное. Оценщик допускает, что при проведении заказчиком аукциона рыночная стоимость объекта оценки может быть изменена.

10. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

11. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

12. Для расчетов использовалась площадь объекта недвижимости без учета площади лоджии/балкона, так как в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖКРФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ общая площадь жилых помещений не включает в себя площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

13. Отчет не может быть опубликован целиком или по частям, также не могут быть опубликованы ссылки на отчет, данные, содержащиеся в отчете, имя и профессиональная принадлежность Оценщика - без письменного на то согласия Оценщика.

14. Осмотр объектов оценки не производился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

15. В соответствии с действующим законодательством, юридические лица не имеют статуса участников строительства и исключены из перечня субъектов, которые при банкротстве застройщика могут рассчитывать на получение помещений в собственность. По данным документов, предоставленных заказчиком: Реестр требований кредиторов ООО «Офорт-К» от 24.08.2021г.; Реестр текущих платежей ООО «Офорт-К» от 24.08.2021г.; Реестр требований о передаче жилых помещений от 24.08.2021г., оцениваемые права (требования) являются денежными. Учитывая положение решения от 21.09.2021 г. Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020, оцениваемые права являются необеспеченными имуществом, так как все улучшения, принадлежащие на праве собственности обществу

с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» переданы Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области (ОГРН: 1196658087240, ИНН: 6670489772)

16. Все данные по объектам-аналогам уточнены и учтены при расчете.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ОЦЕНЩИКУ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Копии документов, предоставленных Заказчиком:

1. Определение Арбитражного суда Свердловской области о включении в реестр требований кредиторов от 29.04.2021 г. по делу № А60-31963/2020
2. Определение Арбитражного суда Свердловской области от 21.09.2021 г. по делу № А60-31963/2020
3. Договор долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-29 к договору
4. Договор долевого участия в строительстве №2 от 11.08.2016г. с учётом дополнительных соглашений №№1-16 к договору
5. ОТЧЕТ №16 По результатам мониторинга объекта «Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ГП) «ЖК «ДА ВИНЧИ», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный» от 30.09.2020г.
6. Реестр требований о передаче жилых помещений от 24.08.2021г.

Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Расчет объекта оценки сравнительным подходом:

<https://ekb.cian.ru/sale/flat/254992606/>
<https://ekb.cian.ru/sale/flat/263910410/>
<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-3595786587>
<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4018096797>
<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4037095010>
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/262863554/>
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255838958/>
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/264073201/>
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255232930/>
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/249433608/>
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/260062381/>
<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255529894/>

Описание месторасположения:

<https://ru.wikipedia.org/>

Карта объекта оценки:

<https://pkk5.rosreestr.ru>, <https://yandex.ru/maps>

Анализ рынка объекта оценки: www.avito.ru, cian.ru.

Если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При подготовке Отчета об оценке Оценщик придерживался требований, установленных Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, а также в соответствии с N 431-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в российской федерации» и статью 5 федерального закона «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в российской федерации» и отдельные законодательные акты российской федерации» от 28.10.2010г.).

Величина стоимости в настоящем Отчете была определена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России за №№ 297-299 от 20 мая 2015 г., ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России за №611 от 25.09.2014 г.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».

8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

База оценки имущества – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Внешнее устаревание имущества – устаревание имущества в результате внешней экономической ситуации.

Дата определения стоимости (дата проведения оценки) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ имущества – потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Имущество – юридическое понятие, охватывающее все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ликвидационная стоимость – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объекты оценки – объекты гражданских прав (не изъятые из оборота, т.е. объекты, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому), предъявляемые к оценке.

Отчет об оценке имущества – документ установленной формы, представляемый оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Подходы к оценке:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют ра-

зумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ здания может быть определен по методу срока жизни.

Функциональное устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по адекватной рыночной цене объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Составление Договора на оценку от Заказчика;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчета;
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На этом этапе была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, а именно:
 - правоустанавливающие/правоподтверждающие документы, сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - другая информация, связанная с объектом оценки.
5. Анализ наиболее эффективного использования;
6. Выбор метода (методов) в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Расчет стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
8. Определение итоговой величины стоимости оценки;
9. Согласование результатов;
10. Составление и оформление Отчета об оценке.

10. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки произведено согласно документам и информации, предоставленным Заказчиком (см. Раздел 5 Отчета), а также данным фотоматериалов (фотографии объекта оценки – см. Приложение).

10.1. Характеристика объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Красный

Таблица 1 Характеристика местоположения объектов недвижимого имущества расположенных по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Красный

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Округ, район	г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н
<p>Екатеринбург (с 1924 по 1991 год — Свердловск) — город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала.</p> <p>Екатеринбург и прилегающие территории (включая 16 посёлков и 2 села) составляют административно-территориальную единицу области город, соответствующую категории город областного значения, в границах которой образовано муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа.</p> <p>Современные границы города Екатеринбурга были установлены постановлением Совета министров РСФСР СССР 30 июня 1977 года. Проект границы был разработан институтом «Гипрокоммунстрой».</p> <p>Город и городской округ делится на 8 внутригородских районов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Верх-Исетский, 2. Железнодорожный, 3. Орджоникидзевский, 4. Кировский, 5. Октябрьский, 6. Чкаловский, 7. Ленинский. 8. Академический. <p>Каждый район не является муниципальным образованием, а исторический центр города поделён между пятью внутригородскими районами (кроме Чкаловского, Орджоникидзевского и Академического).</p> <p>Академический — новый район, образованный на базе микрорайона новостроек в ранее пустынной местности на юго-западной окраине города. Получил статус района в 2020 году на базе частей Ленинского и Верх-Исетского районов. При этом границы города не менялись, однако существуют планы их расширения, известные под названием «Большой Екатеринбург».</p> <p>.Население - 1 495 066 чел (2021)</p> <p>Екатеринбург — один из крупнейших экономических центров мира. Входит в список City-600 (объединяет 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП), составленный исследовательской организацией McKinsey Global Institute. В 2010 году консалтинговая компания оценила валовой продукт Екатеринбурга в 19 млрд долларов (по расчётам компании, должен вырасти до 40 млрд к 2025 году).</p> <p>Уровень жизни в Екатеринбурге превосходит средний общероссийский. По данным Департамента социологии Финансового университета при Правительстве РФ, он входит в десятку городов с самым высоким уровнем</p>	

жизни. По сравнению с другими российскими городами-миллионниками, Екатеринбург на 2019 год занимал ведущую позицию по среднемесячной заработной плате и розничному товарообороту, по общему объёму инвестиций в основной капитал.

Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2019 года составила 54 976 рублей. Это 10е место среди миллионников-муниципалитетов РФ. Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций составляет 440,3 тыс. человек.

Бюджет Екатеринбурга в 2019 году исполнен по доходам в сумме 48 120,3 млн рублей, по расходам в сумме 48 978,4 млн рублей. В числе расходов бюджета: 24,366 млрд рублей было потрачено на сферу образования, на культуру — свыше 1 млрд рублей, на здравоохранение — около 900 млн рублей. Главную часть дохода городской казны составили собственные доходы (70 %).

Акцентами бюджетных расходов выступают развитие экономики (на которое идёт 19 % расходов) и социальное обеспечение горожан (идёт 11 % расходов). Такие города-миллионники, как Пермь, Казань и Уфа, тратят на эти цели во много раз меньший процент расходов (от 2 до 6 %). Также отмечается достаточно жёсткая бюджетная дисциплина — дефицит бюджета держится на уровне 2 % от его объёма.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Финансовый рынок Екатеринбурга характеризуется устойчивостью и независимостью, основанными как на широком присутствии крупных зарубежных и московских кредитных организаций, так и на наличии крупных и стабильных местных финансовых холдингов. Финансовый сектор Екатеринбурга по состоянию на начало 2021 года насчитывает примерно 60 банков, среди которых в Екатеринбурге зарегистрировано семь: Уральский банк реконструкции и развития, СКБ-банк, Кольцо Урала, Екатеринбург, Нейва, Уралфинанс, ВУЗ-банк.

Также в Екатеринбурге находится уральское главное управление Центрального Банка России. Таким образом, это одно из трёх главных управлений Мегарегулятора на территории России.

Большую роль в формировании Екатеринбурга как делового центра имеет его растущий высокими темпами инфраструктурный потенциал: транспортная доступность для российских и иностранных хозяйствующих субъектов, наличие гостиниц, развитые услуги связи, сопутствующие бизнесу услуги (консалтинг, выставочная деятельность и т. д.). В центре города строится деловой квартал «Екатеринбург-сити».

Екатеринбург является крупным центром разработки программного обеспечения.

Промышленность Екатеринбурга

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло резкое усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности.

В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано более 220 крупных и средних предприятий, больше всего в сфере обрабатывающих производств — 197.

В городе располагается несколько штаб-квартир крупных российских промышленных компаний — «МРСК Урала», «Энел Россия», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», концерн «Калина»,

«НЛМК-Сорт», «ВИЗ-Сталь», «Группа Синара», «Уралэлектротяжмаш», «НПО автоматики имени академика Н. А. Семихатова», «Уральский завод тяжёлого машиностроения», «Жировой комбинат», «Форэс», кондитерское объединение «Сладко», «Машиностроительный завод имени М. И. Калинина», «Уралхиммаш» и други

Железнодорожный район — один из семи внутригородских районов города Екатеринбурга. Распологается в северо-западной части Екатеринбурга.

Территория Железнодорожного района составляет 126,3 км² с населением 137,4 тыс. человек. В состав района входят 4 отдалённых посёлка: Северка, Шувакиш, Семь Ключей, Палкино, имеющие каждый свою историю. Палкино, например, по возрасту гораздо старше не только района, но и города: как Палкино известен со второй половины XVI века, и значительно старше — как место заселения племён гамаюнской культуры.

В районе активно ведется жилищное строительство. Большая часть нового жилья расположена в микрорайоне Сортировки. В последние годы в районе сносятся ветхие и аварийные строения.

В Железнодорожном районе зарегистрировано более 13 тысяч субъектов предпринимательской деятельности. Базовые отрасли — производство пищевых продуктов, машин и оборудования, резиновых и пластмассовых изделий. Производственный сектор представлен 36-ю крупными и средними предприятиями. старейших из них — ФГУП «Уралтрансмаш», «Свердловская железная дорога», ОАО «Екатеринбургский мельзавод».

В районе представлены все существующие виды городского общественного транспорта — трамвай, автобус, троллейбус, метро, такси, городской электропоезд. В районе расположены железнодорожный вокзал, Северный автовокзал..

Характеристика месторасположения объектов оценки в районе

Местоположение	г.Екатеринбург, пер. Красный
Преобладающая застройка микрорайона	Территория, прилегающая к месту расположения объекта оценки, характеризуется преимущественно многоквартирной жилой застройкой, коммерческим и социальными объектами.
Престижность микрорайона	Высокая
Транспортная доступность	Хорошая
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Имеется подземная парковка для личного автотранспорта на территории объекта оценки.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Остановки общественного транспорта расположены в 2-5 мин. ходьбы от объекта оценки
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Имеются проезды и дорожки, территория благоустроена, имеется освещение.

Описание имущественных прав на объекты оценки

Определение рыночной стоимости проводится для прав (требований) ООО «ТранспортТрейд» к ООО «ОФОРТ-К» по договорам долевого участия в строительстве на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г.Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный.

Объекты оценки принадлежат на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд» (ОГРН: 1026605405133 от 22.11.2002г., ИНН: 6672145720, КПП: 667001001, дата регистрации юридического лица: 22.11.2002г., юридический адрес: 620066, Свердловская область, город Екатеринбург, Комвузовская улица, 21 Б, 1)

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. 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 федеральному закону №214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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.

В соответствии с действующим законодательством, юридические лица не имеют статуса участников строительства и исключены из перечня субъектов, которые при банкротстве застройщика могут рассчитывать на получение помещений в собственность.

Юридические лица, могут получить с банкрота денежную компенсацию.

Чтобы после достройки проблемного объекта получить приобретенную квартиру, нужно попасть в реестр требований участников строительства, который ведется в процессе банкротства застройщика, с требованиями о передаче жилых помещений, а также машиномест и нежилых помещений до 7 кв.м. Однако включают в него не всех. В соответствии с действующей редакцией закона «О несостоятельности (банкротстве)» туда не попадут юридические лица – то есть, те, кто относятся к профессиональным инвесторам. Они могут быть включены лишь в реестр денежных требований. То есть, на квадратные метры, а также на будущие доходы от них, юр.лица в случае банкротства застройщика рассчитывать не могут.

Оцениваемые права (требования) включены в реестр требований юридических лиц к должнику на основании Определения Арбитражного суда Свердловской области о включении в реестр требований кредиторов от 29.04.2021 г. по делу № А60-31963/2020.

По данным предоставленных заказчиком документов: Реестр требований кредиторов ООО «Офорт-К» от 24.08.2021г.; Реестр текущих платежей ООО «Офорт-К» от 24.08.2021г.; Реестр требований о передаче жилых помещений от 24.08.2021г., оцениваемые права (требования) являются денежными. Учитывая положение решения от 21.09.2021 г. Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020, оцениваемые права являются необеспеченными имуществом, так как все улучшения, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» переданы Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области (ОГРН: 1196658087240, ИНН: 6670489772).

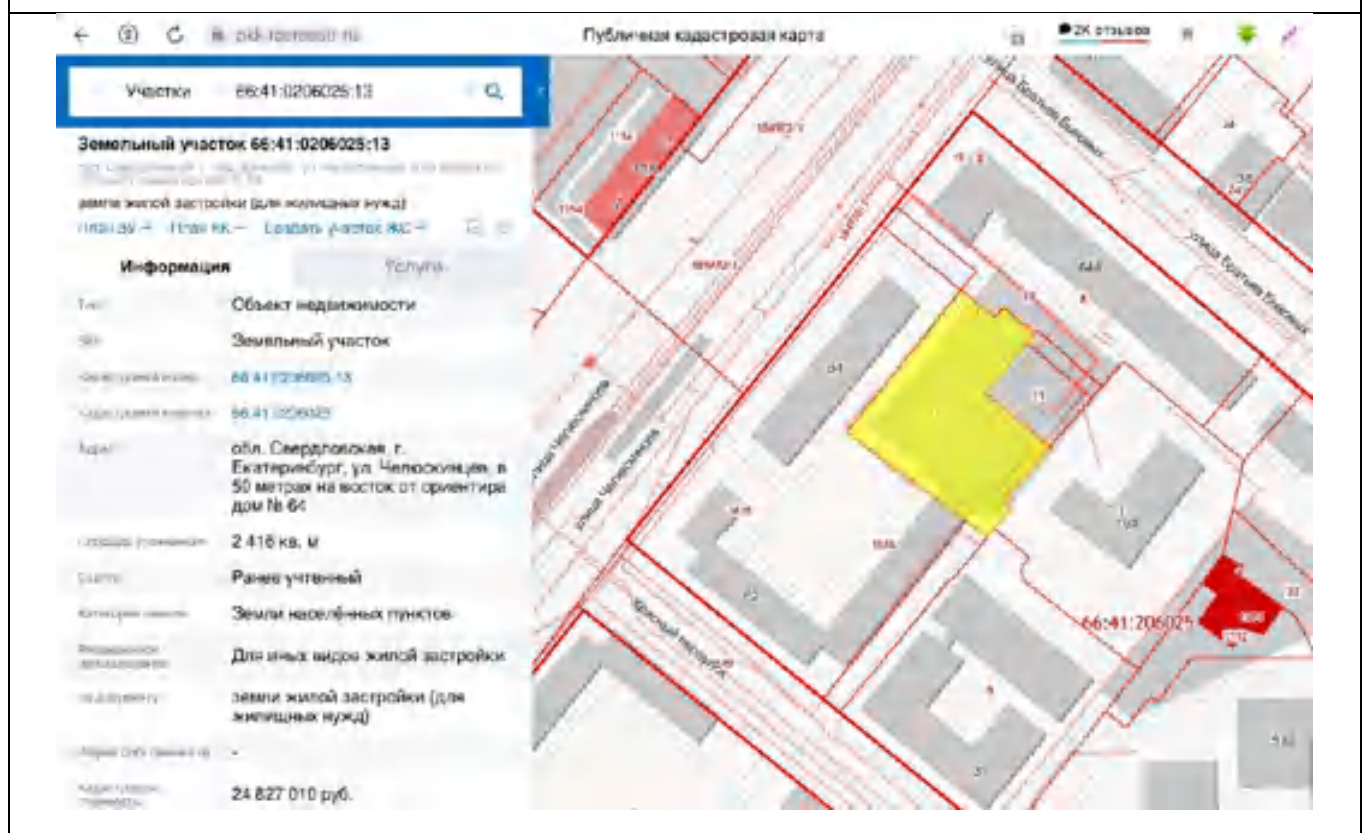
Сведений об ограничениях (обременениях) права собственности на объект оценки заказчиком не предоставлено, оценщиком не установлено. В соответствии с заданием на оценку, определение рыночной стоимости объекта оценки произведено при допущении, что ограничений и обременений права оцениваемое имущество не имеет.

Таблица 2 Количественные и качественные характеристики земельного участка, на котором расположено здание с рассматриваемыми помещениями - обеспечения прав (требований)

Характеристика	Значение	Источники информации
Наименование объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	66:41:0206025:13	Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, в 50 метрах на восток от ориентира дом № 64	
Площадь, кв.м.	2 416	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Земли жилой застройки (для жилищных нужд)	
Текущее использование	По назначению	
Обременения	№ 66:41:0206025:13-66/001/2019-110 от 04.02.2019 (Ипотека) № 66:41:0206025:13-66/001/2019-107 от 29.01.2019 (Ипотека) № 66:41:0206025:13-66/001/2020-174 от 07.05.2020 (Ипотека) № 66-66/001-66/001/316/2016-914/2 от 24.08.2016 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-93 от 29.11.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-88 от 14.09.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-72 от 02.08.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-63 от 10.07.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-29 от 18.01.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-78 от 23.08.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-59 от 29.06.2018 (Залог в силу закона)	

	<p>№ 66:41:0206025:13-66/001/2018-55 от 28.05.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-48 от 15.05.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-61 от 02.07.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2018-95 от 17.12.2018 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2019-121 от 11.03.2019 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2017-14 от 27.07.2017 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2019-143 от 25.07.2019 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2019-154 от 30.10.2019 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/001/2019-165 от 05.12.2019 (Залог в силу закона) № 66:41:0206025:13-66/199/2020-178 от 10.08.2020 (Запрещение регистрации) № 66-66-01/130/2005-522 от 27.06.2005 (Аренда (в том числе, субаренда))</p>	
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	10 276,08	
Кадастровая стоимость, руб.	24 827 010 руб.	

Местоположение и форма земельного участка



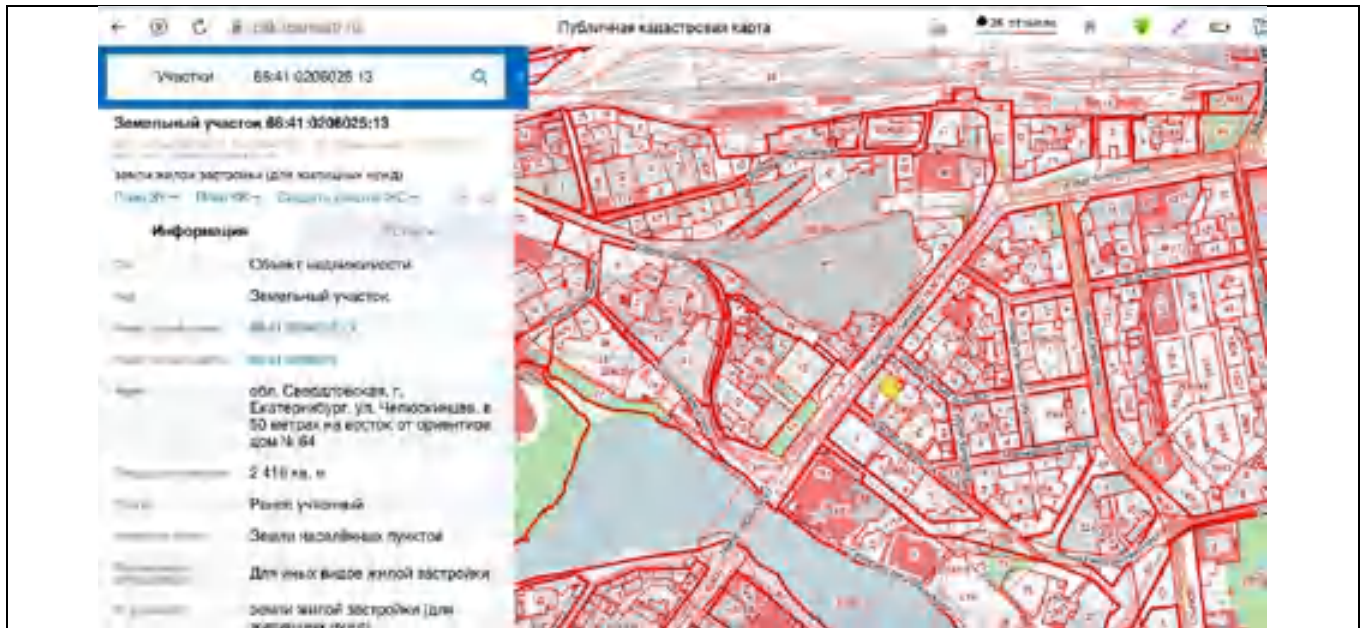


Таблица 3 Основные характеристики здания расположения обеспечения прав (требований)

№№ п.п.	Наименование показателя	Описание или характеристика	Источник информации
I. Основные характеристики здания			
1	Количество этажей	18, в т.ч. 2 подземных	<ul style="list-style-type: none"> Данные электронных карт Яндекс ДубльГис. Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
5	Год постройки	Строительство не окончено	<ul style="list-style-type: none"> Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком Отчет отдела строительного аудита и мониторинга №16 от 30.09.2020г.
6	Год планируемого ввода в эксплуатацию	2021	
7	Текущее использование	Не используется	
8	Наличие лифта	Нет	
9	Наличие мусоропровода	Нет	
10	Качество обустройства двора	Удовлетворительное	
11	Состояние подъезда	Удовлетворительное	
12	Состояние мест общего пользования (лестничная клетка)	Удовлетворительное	
II. Строительные характеристики здания			
1	Фундамент	Нет данных	<ul style="list-style-type: none"> Проектная декларация №66-000129 от 04.12.2020г. на односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой расположенного в: Свердловской обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
2	Стены	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные	
4	Крыша	Не завершено	
5	Тип фасада	Соответствует типу стен	

На объекте завершены подготовительные работы: установлен забор, проведены работы по замене окон д/сада и колледжа, проведены обследования зданий окружающей застройки; Завершен вынос ин-

женерных сетей, попадающих в пятно застройки ЖК; Завершены основные общестроительные работы, а именно:

- монтаж шпунта, устройство котлована, устройство дренажа;
- фундаментные работы и устройство подземной части здания - подземной автостоянки;
- работы по устройству монолитного каркаса здания;
- работы по устройству наружных стен из кирпича;
- устройство покрытия кровли;
- работы по устройству внутренних межквартирных перегородок из кирпича (кроме квартир с индивидуальной планировкой);
- работы по устройству вводов канализации и водоснабжения;
- работы по устройству наружных сетей электроснабжения, кроме реконструкции ТП;
- устройство стояков канализации, водоснабжения и естественной вентиляции в квартирах.

За отчетный период производились следующие работы: о Работы на объекте не производились.

На момент осмотра ведутся следующие работы:

- Работы на объекте не производятся.

За отчетный период производились следующие работы:

- Работы на объекте не производились.

На момент осмотра визуальная строительная готовность:

- фундаменты-100%;
- каркас здания - 100%;
- кровля - 85%;
- фасад-82%;
- заполнение проемов (двери, окна, лоджии, витражи и тд) - 77%;
- наружные инженерные сети - 85-90%;
- внутренние инженерные сети - 75%;
- внутренние отделочные работы - 41,5%;
- перегородки - 81 %;
- благоустройство-75%.

Общая строительная готовность, по оценке фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, составляет 84%.

Общая строительная готовность, согласно принятых актов выполненных работ по смр, составляет 73,32% (относительно бюджета УРЗ). Количество рабочих на площадке - 0 человек. Охрана объекта осуществляется.

В отчётном периоде, по мнению УРЗ, работы на объекте остановлены полностью, отставание продолжило накапливаться и увеличиваться.

В связи с отсутствием парапета на кровле возможно намокание и потеря функционального назначения утеплителем на фасаде.

Общая строительная готовность, по визуальной оценке, составляет 84%.

Осмотр произведен снаружи здания и в паркинге.

Паркинг без освещения, все помещения с системами жизнеобеспечения закрыты на замки. Внешне никаких негативных изменений не обнаружено, в паркинге сухо.

Внутри дома отсутствует доступ, т.к. закрыты все двери - ключи у прораба СМУ-3 телефон которого отключен. При осмотре обнаружены следующие дефекты, которых ранее не было:

- ветром оторвало утепление лоджии на 2 этаже, сейчас оно сложено и находится на отмостке у дома;
- отогнута наружу металлическая пластина на ом этаже;
- осадка грунта под переходными лоджиями.

Источник: ОТЧЕТ №16 По результатам мониторинга объекта «Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ГП) «ЖК «ДА ВИНЧИ», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный» от 30.09.2020г.

Фотографии фасада здания и помещений общего пользования многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, в котором расположены оцениваемые помещения (квартиры нежилые помещения и машиноместа)





Таблица 4 Информация, идентифицирующая обеспечение по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г., с учетом дополнительных соглашений №№ 1-29 к договору

№	наименование объекта	Назначение	ИДН № Квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь	Наличие отделки	Текущее использование	Сведения о правах	Сведения о наличии ограничений обременений прав	Источник информации
1	Квартира	Жилое помещение	18	4	2	71,66	Отсутствует – дом не сдан	Не переданы участнику долевого строительства и не используются – дом не сдан	Не зарегистрированы – дом не сдан	Не зарегистрированы – дом не сдан	<p>Проектная документация №66-000129 от 04.12.2020г. на односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенного: в Свердловской области, г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный</p> <p>• Договор долевого участия в строительстве №2 от 11.08.2016г. с учетом дополнительных соглашений №№1-29 к договору • Разрешение на строительство №RU66302000-1679-2019 от 19.09.2019г</p>
2	Квартира		20	5	3	101,45					
3	Квартира		21	5	3	98,56					
4	Квартира		25	6	3	102,41					
5	Квартира		29	7	3	102,41					
6	Квартира		32	8	3	105,30					
7	Квартира		33	8	3	102,41					
8	Квартира		36	9	3	105,30					
9	Квартира		37	9	3	102,41					
10	Квартира		38	9	2	71,66					
11	Квартира		39	10	2	74,53					
12	Квартира		40	10	3	105,30					
13	Квартира		42	10	2	71,66					
14	Квартира		44	11	3	105,30					
15	Квартира		47	12	3	100,15					
16	Квартира		49	12	3	97,24					
17	Квартира		55	14	3	97,24					
18	Квартира		56	15	3	100,15					
19	Квартира		57	15	5	156,38					
20	Квартира		58	15	3	97,24					
21	Квартира		59	16	3	100,15					
22	Квартира		61	16	3	97,24					

Таблица 5 Информация, идентифицирующая обеспечение по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г., с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору

№	наименование объекта	Назначение	№ м/м	Этаж	Площадь	Текущее использование	Сведения о правах	Сведения о наличии ограничений обременений прав	Источник информации
1	м/место	Нежилое помещение	2	-1	18,15	Не переданы участнику долевого строительства и не используются – дом не сдан	Не зарегистрированы – дом не сдан	Не зарегистрированы – дом не сдан	Проектная документация №66- 000129 от 04.12.2020г. на односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, расположенного: в Свердловской области, г.Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный • Договор долевого участия в строительстве №2 от 11.08.2016г. с учетом дополнительных соглашений №№1-16 к договору • Разрешение на строительство №RU66302000-1679- 2019 от 19.09.2019г.
2	м/место		7	-1	18,16				
3	м/место		8	-1	15,11				
4	м/место		9	-1	19,6				
5	м/место		10	-1	14,6				
6	м/место		11	-1	12,84				
7	м/место		12	-1	15,4				
8	м/место		13	-1	16,33				
9	м/место		14	-1	16,06				
10	м/место		15	-1	33,61				
11	м/место		20	-1	15,69				
12	м/место		24	-1	16,78				
13	м/место		27	-1	18,55				
14	м/место		29	-2	35,35				
15	м/место		30	-2	24,62				
16	м/место		32	-2	37,78				
17	м/место		33	-2	18,3				
18	м/место		34	-2	18,3				
19	м/место		35	-2	18,3				
20	м/место		36	-2	18,3				
21	м/место		37	-2	17,62				
22	м/место		39	-2	15,52				
23	м/место		40	-2	15,25				
24	м/место		41	-2	15,93				
25	м/место		43	-2	14,58				
26	м/место		44	-2	15,2				
27	м/место		45	-2	15,2				
28	м/место		47	-2	24,88				
29	м/место		48	-2	15,69				
30	м/место		49	-2	15,69				
31	м/место		50	-2	15,69				
32	м/место		51	-2	15,69				
33	м/место		52	-2	15,28				
34	м/место		53	-2	15,28				
35	м/место		54	-2	16,78				
36	м/место		55	-2	16,05				
37	м/место		56	-2	16,63				
38	м/место		57	-2	16,6				
39	м/место		58	-2	18,73				
40	м/место		59	-2	23,78				
41	м/место		60	-2	23,78				

11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Данный анализ выполняется только для объектов недвижимости. Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта недвижимости.

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

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

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

По нашему мнению, все законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты использования будут финансово осуществимы.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую стоимость.

Проведя исследования спроса и предложения на объекты недвижимости в местах расположения объекта оценки, а также анализируя его конструктивные особенности, его местоположение, Оценщик считает, что наиболее эффективным использованием является текущее использование объектов.

Таблица 6 Анализ НЭИ объекта оценки

№	Объект	Наиболее эффективное использование объекта
1	Квартиры 22 единицы, назначение: жилое помещение, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, пер. Красный	Жилое (квартира)
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, пер. Красный	Нежилое (торгово-офисное)
6	Машино-место 41 единица, назначение: нежилое помещение, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, пер. Красный	Нежилое (хранение автотранспорта)

Источник: анализ Оценщика

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

12.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

Таблица 7 Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации

	2020 г.		В % к 2019 г.		Справочно 2019 г. в % к 2018 г.			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6 ¹⁾		96,9		102,0			
Реальные располагаемые денежные доходы			96,5 ²⁾		101,0			
1) Первая оценка. 2) Оценка.								
	Январь-сентябрь 2020 г.		В % к январю-сентябрю 2019 г.		Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6		95,9		101,3			
	Январь 2021 г.	В % к		Справочно январь 2020 г. в % к				
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январю 2019 г.	декабрю 2019 г.			
Индекс промышленного производства		97,5	78,9	101,2	82,6			
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	180,9	100,7	54,5	102,9	54,4			
Грузооборот транспорта, млрд т-км	453,9	98,0	94,7	96,1	95,4			
в том числе железнодорожного транспорта	211,7	101,1	93,3	95,0	95,6			
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2803,7	99,9	78,5	102,7	75,7			
Объем платных услуг населению, млрд рублей	782,9	90,6	92,2	100,8	90,5			
Индекс потребительских цен		105,2	100,7	102,4	100,4			
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,7	103,5	99,1	101,2			
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 ³⁾	124,0	97,4	95,0	100,3			
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,5 ³⁾	в 3,6р.	91,2	95,4	101,2			
3) Предварительные данные.								
	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрь 2019 г. в % к 2018 г.	ноябрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	571,5	84,7	60,5	94,4	115,1	97,4	100,5	108,3
в том числе:								
экспорт товаров	331,7	79,0	35,5	89,6	119,1	94,6	96,0	110,5
импорт товаров	239,7	94,2	24,9	102,3	109,8	102,3	108,7	104,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾ :								
номинальная, рублей	51083	106,0	69278	109,7	140,7	109,5	110,1	134,5
реальная		102,5		104,6	139,5	104,8	106,9	134,0
4) За 2020 г. данные предварительные.								

Источник: https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%). Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности. Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года).

Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов. В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре. Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения.

При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

Рис. 1. Наблюдается восстановление потребительской активности

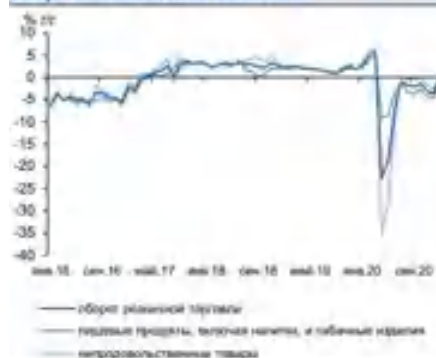
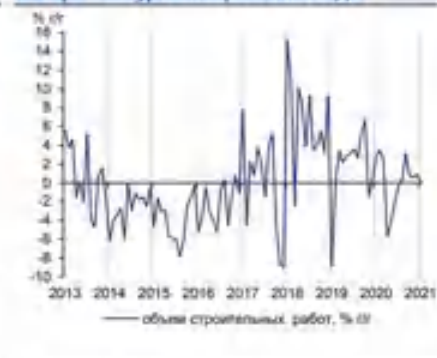


Рис. 2. Объем строительных работ в январе – на уровне прошлого года



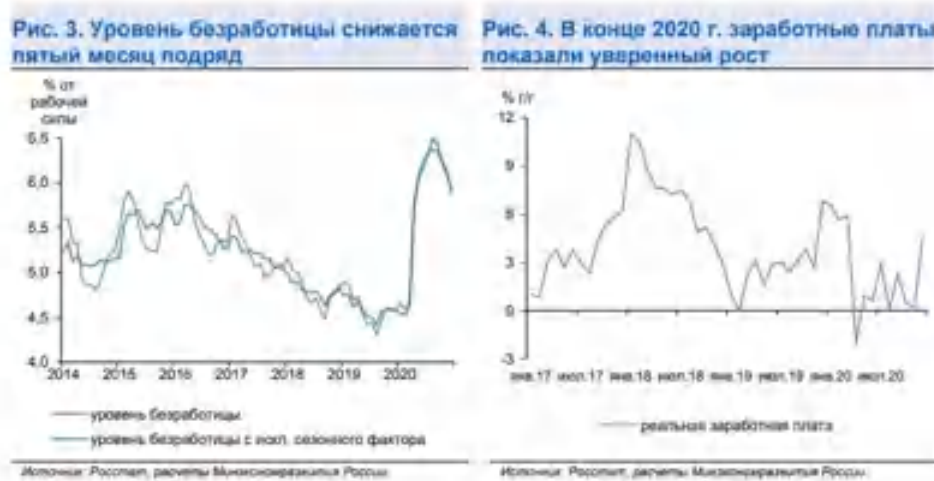
Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд. Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек. Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об увеличении спроса на труд. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре).

В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).



Источник: <https://www.eco.nmy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286abb4/210218.pdf>

12.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА¹

Экономическое развитие Екатеринбурга, начиная с марта 2020 года происходит в непростых условиях, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции. После частичного снятия карантинных ограничений в июле – августе экономика города выходит на траекторию постепенного восстановления.

За 9 месяцев 2020 года объем отгруженных товаров крупных и средних промышленных предприятий составил 372,2 миллиарда рублей (103,3 процента к аналогичному периоду прошлого года), в том числе объем отгруженных товаров обрабатывающих производств увеличился на 5,2 процента к аналогичному периоду прошлого года и составил 294,3 миллиарда рублей. Значительное увеличение отгрузки наблюдается в производстве бумаги и бумажных изделий (в 4,6 раза), в производстве прочих готовых изделий (в 2 раза), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (в

¹ <https://екатеринбург.рф/file/c585935cf7166e9171398b79fccfc3ce>

1,7 раза), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (в 1,6 раза), в полиграфической деятельности и деятельности, связанной с копированием носителей информации (в 1,5 раза).

Введение ограничительных мер в целях нераспространения новой коронавирусной инфекции внесло серьезные коррективы в развитие потребительского рынка города. Потребительская активность, с одной стороны, сдерживалась мерами социального дистанцирования (как вынужденного, так и добровольного), с другой стороны, с целью сохранения доходов семей в период пандемии населению была оказана значительная социальная поддержка. Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям в январе – сентябре 2020 года достиг 223,4 миллиарда рублей (темп роста в сопоставимой оценке – 102,1 процента). Розничный товароборот включает также торговлю по почте и информационно-коммуникационной сети Интернет (онлайн торговля), темпы роста которой возросли за январь – сентябрь 2020 года в 4,4 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Оборот общественного питания за январь – сентябрь 2020 года составил 4,7 миллиарда рублей (темп роста в сопоставимой оценке – 81,2 процента).

По итогам девяти месяцев 2020 года объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям составил 96,9 миллиарда рублей (104,2 процента к аналогичному периоду прошлого года в действующих ценах, 79,6 процента к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах). За январь – сентябрь 2020 года в Екатеринбурге введено 672,1 тысячи квадратных метров жилья, что составляет 139,6 процента к уровню соответствующего периода прошлого года.

Ограничительные меры, введенные из-за распространения новой коронавирусной инфекции, повлияли на работу значительной части предприятий города. В Екатеринбурге, как и в целом по России и Свердловской области, происходит рост регистрируемой безработицы. Вследствие роста пособий по безработице произошло сближение регистрируемой безработицы и безработицы 6 по методологии Международной организации труда. По состоянию на конец сентября 2020 года уровень регистрируемой безработицы составил 6,16 процента (на конец сентября 2019 года – 0,53 процента). Количество безработных, состоящих на учете в службе занятости населения, на конец сентября 2020 года составляло 43169 человек (на конец сентября 2019 года – 3768 человек). Заявленная потребность предприятий Екатеринбурга в работниках по состоянию на конец сентября 2020 года составила 18523 вакансии (на одну вакансию приходится 2,3 безработного).

Среднесписочная численность работающих на крупных и средних предприятиях Екатеринбурга за январь – сентябрь 2020 года осталась на уровне 2019 года и составила 444,9 тысячи человек (99,3 процента к аналогичному периоду прошлого года). Значительная часть работников занята в сферах обрабатывающих производств (14,6 процента), оптовой и розничной торговли (14,3 процента), образования (10,7 процента), транспортировки и хранения (10,1 процента), здравоохранения и предоставления социальных услуг (10 процентов).

12.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА, ПОДОБНЫХ ОЦЕНИВАЕМЫМ.

12.3.1. АНАЛИЗ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР) В Г. ЕКА- ТЕРИНБУРГЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ проводился Оценщиком на основании данных периодических, а также интернет-изданий, за период сентябрь 2021 г. – октябрь 2021 г., что соответствует сроку экспозиции подобных объектов.

Оценщиком при проведении анализа предложений использована информация с интернет-сайта <https://avito.ru/>, <https://cian.ru/>, в частности, Оценщиком на данном интернет-источнике на первом этапе собраны предложения о продаже квартир в г. Екатеринбург, по следующим критериям:

- 1) Дата публикации предложения находится в диапазоне сентябрь 2021 г. – октябрь 2021 г.
- 2) Категория имущества – квартиры.
- 3) Расположение квартир – г. Екатеринбург.
- 4) Тип ремонта квартир – без отделки.

Анализ сделок и предложений проводился среди объектов, относящихся к тому же сегменту рынка недвижимости, что и один из объектов оценки – квартир в г. Екатеринбург.

В результате первоначальной выборки и анализа имеющихся предложений на соответствие представленной в них информации критериям достаточности, полноты и достоверности, Оценщиком выделено 10 предложений, удовлетворяющих вышеуказанным признакам.

Результаты анализа сделок и предложений по продаже квартир по вышеприведенным критериям приведены ниже:

Таблица 8 Анализ предложения цен на квартиры без отделки в г. Екатеринбург

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, д. 22	5 100 000	43,7	116 705	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-3595786587
2	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, д. 22	6 800 000	53,6	126 866	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4018096797
3	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, стр. 21	4 300 000	36	119 444	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4037087096
4	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, стр. 21	4 300 000	40	107 500	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4037095010
5	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Готвальда, 24	4 000 120	48,4	82 647	https://ekb.cian.ru/sale/flat/254992606/
6	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Готвальда, 25	4 490 000	40	112 250	https://ekb.cian.ru/sale/flat/263910410/
7	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, стр. 21	5 900 000	43,6	135 321	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-3454636714
8	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, стр.31	5 021 000	39,3	127 761	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-3562793120
9	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, стр.31	4 767 000	35,8	133 156	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-3562778526
10	Квартира	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, д. 22	5 650 000	43	131 395	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4055550331
Минимальное значение, руб./кв.м.					82 647	
Максимальное значение, руб./кв.м.					135 321	
Среднее значение, руб./кв.м.					119 305	

Источник: анализ Оценщика

Стоимость одного квадратного метра квартир в районе, аналогичном расположению объекта оценки (квартиры), с учетом типа ремонта составляет от 82 647 до 135 321 руб. Данный показатель зависит от местоположения объекта внутри района, обеспеченности инженерными коммуникациями, а также от его физических характеристик.

Средняя стоимость квадратного метра квартир в исследуемом районе установилась на уровне 119 305 руб.

Из представленной таблицы можно сделать вывод о том, что рынок объектов недвижимости – квартир в Железнодорожном районе г. Екатеринбург недостаточно активен. Количество выставленных на продажу / продаваемых квартир, подходящих по вышеуказанным критериям, за рассматриваемый период составляет 10 предложений. Ликвидность данных объектов средняя.

12.3.2. АНАЛИЗ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ) В Г. ЕКАТЕРИНБУРГЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ проводился Оценщиком на основании данных периодических, а также интернет-изданий, за период сентябрь 2021 г. – октябрь 2021 г., что соответствует сроку экспозиции подобных объектов.

Оценщиком при проведении анализа предложений использована информация с интернет-сайта <https://avito.ru/>, <https://cian.ru/>, в частности, Оценщиком на данном интернет-источнике на первом этапе собраны предложения о продаже нежилых помещений коммерческого назначения в Железнодорожном районе г. Екатеринбург, по следующим критериям:

- 5) Дата публикации предложения находится в диапазоне сентябрь 2021 г. – октябрь 2021 г.
- 6) Категория имущества – нежилые помещения коммерческого назначения (торгово-офисные).
- 7) Расположение – Железнодорожный район г. Екатеринбург.

Анализ сделок и предложений проводился среди объектов, относящихся к тому же сегменту рынка недвижимости, что и один из объектов оценки – нежилых помещений коммерческого назначения в Железнодорожном районе г. Екатеринбург.

В результате первоначальной выборки и анализа имеющихся предложений на соответствие представленной в них информации критериям достаточности, полноты и достоверности, Оценщиком выделено 15 предложений, удовлетворяющих вышеуказанным признакам.

Результаты анализа сделок и предложений по продаже нежилых помещений коммерческого назначения в Железнодорожном районе г. Екатеринбург по вышеприведенным критериям приведены ниже:

Таблица 9 Анализ предложения цен на нежилые помещения коммерческого назначения в Железнодорожном районе г. Екатеринбург

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации	
1	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Мельковская, 3	11 990 000	136	88 162	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/262863554/	
2	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул.Азина, 22	14 585 400	199,8	73 000	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255838958/	
3	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул.Азина, 22/2	13 500 000	180,60	74 751	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/264073201/	
4	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул.Азина, 22/2	15 000 000	199,80	75 075	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263938228/	
5	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Луначарского, 31	60 000 000	960	62 500	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263576184/	
6	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Шевченко, 12	14 400 000	118	122 034	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/264279273/	
7	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Бажова, 45	20 900 000	229,2	91 187	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/264276636/	
8	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Бажова, 189	3 900 000	42,4	91 981	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bazhova_189_1895342711	
9	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 56	2 490 000	27	92 222	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_27_m_2081594679	
10	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Куйбышева, 84к2	3 000 000	48	62 500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_ofis_s_otdelnym_vhodom_1_etazh_48_m_2168117743	
11	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Куйбышева, 84к2	3 750 000	75	50 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_ofis_s_otdelnym_vhodom_1_etazh_75_m_2136100039	
12	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Народной Воли, 113	1 550 000	11	140 909	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_11_m_2142281804	
13	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 56	1 714 500	38,1	45 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnee_pomeschenie_38.1_m_2148494212	
14	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, Восточная ул., 7Г	650 000	17	38 235	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/dlya_raboty_s_klientami_1_983321968	
15	Помещение свободного назначения	Свердловская область, Екатеринбург, Красноармейская ул., 10	1 665 000	37	45 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_37_m_2112485870	
Минимальное значение, руб./кв.м.						38 235	
Максимальное значение, руб./кв.м.						140 909	
Среднее значение, руб./кв.м.						76 837	

Источник: анализ Оценщика

Стоимость одного квадратного метра нежилых помещений коммерческого назначения в районе, аналогичном расположению объекта оценки, составляет от 38 235 до 140 909 руб. Данный показатель зависит от местоположения объекта внутри района, обеспеченности инженерными коммуникациями, а также от его физических характеристик.

Средняя стоимость квадратного метра нежилых помещений коммерческого назначения в исследуемом районе установилась на уровне 76 837 руб.

Из представленной таблицы можно сделать вывод о том, что рынок объектов недвижимости – нежилых помещений коммерческого назначения в Железнодорожном районе г. Екатеринбург недостаточно активен. Количество выставленных на продажу / продаваемых нежилых помещений коммерческого назначения, подходящих по вышеуказанным критериям, за рассматриваемый период составляет 15 предложений. Ликвидность данных объектов средняя.

12.3.3. АНАЛИЗ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (МАШИНОМЕСТ) В Г. ЕКАТЕРИНБУРГА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ проводился Оценщиком на основании данных периодических, а также интернет-изданий, за период сентябрь 2021 г. – октябрь 2021 г., что соответствует сроку экспозиции подобных объектов.

Оценщиком при проведении анализа предложений использована информация с интернет-сайта <https://avito.ru/>, <https://cian.ru/>, в частности, Оценщиком на данном интернет-источнике на первом этапе собраны предложения о продаже машиномест г. Екатеринбург, по следующим критериям:

- 8) Дата публикации предложения находится в диапазоне сентябрь 2021 г. – октябрь 2021 г.
- 9) Категория имущества – машиноместа.
- 10) Расположение машиномест – г. Екатеринбург.

Анализ сделок и предложений проводился среди объектов, относящихся к тому же сегменту рынка недвижимости, что и один из объектов оценки – машиномест г. Екатеринбург.

В результате первоначальной выборки и анализа имеющихся предложений на соответствие представленной в них информации критериям достаточности, полноты и достоверности, Оценщиком выделено 24 предложения, удовлетворяющих вышеуказанным признакам.

Результаты анализа сделок и предложений по продаже машиномест по вышеприведенным критериям приведены ниже:

Таблица 10 Анализ предложения цен на индивидуальные жилые домовладения Железнодорожном районе г. Екатеринбург

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь з/у, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник информации
1	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Красный пер., 5к2	450 000	22,5	20 000	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255232930/
2	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Красный пер., 5к2	400 000	18	22 222	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/249433608/
3	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Олимпийская, 9/2	690 000	18	38 333	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/264194055/
4	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Олимпийская, 9/3	690 000	17	40 588	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/259124159/
5	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Николая Никонова, 21	900 000	16	56 250	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/238690752/
6	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Николая Никонова, 21	900 000	17	52 941	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253996013/
7	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Николая Никонова, 8	600 000	17	35 294	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255529894/
8	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Николая Никонова, 8	900 000	38	23 684	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/260062381/
9	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул.Азина, 57	792 000	15,9	49 811	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255058464/
10	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул.Первомайская ул., 26	690 000	18	38 333	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/261043504/
11	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	650 000	16	40 625	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253982287/
12	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	850 000	20	42 500	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253984466/
13	Машиноместо		1 700 000	15	113 333	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_15_m_1861404460
14	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, Красноармейская ул., 68	1 250 000	18	69 444	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_18_m_1928628518
15	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 55	800 000	20	40 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_20_m_2116810413
16	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 54	600 000	18	33 333	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_18_m_2147151172
17	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 49	550 000	15	36 667	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_15_m_1920350712
18	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Карла Маркса, 20А	650 000	18	36 111	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_18_m_1066686375
19	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Энгельса, 30	1 800 000	18	100 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_18_m_1798649341
20	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 32	800 000	18	44 444	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_18_m_2153380592

21	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 32	490 000	18	27 222	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_18_m_2100745865
22	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Энгельса, 36	1 000 000	18	55 556	https://www.avito.ru/ekaterinburg/garazhi_i_mashiNemesta/mashiNemesto_18_m_2142350670
23	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Павла Шаманова, 42А	510 000	39,8	12 814	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/238302842/
24	Машиноместо	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Краснолесья, 163	538 000	38	14 158	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/256449732/
Минимальное значение, руб./кв.м.					12 814	
Максимальное значение, руб./кв.м.					113 333	
Среднее значение, руб./кв.м.					43 486	

Источник: анализ Оценщика

Стоимость одного квадратного метра машиномест в районе, аналогичном расположению объекта оценки (квартиры), составляет от 12 814 до 113 333руб. Данный показатель зависит от местоположения объекта внутри района, обеспеченности инженерными коммуникациями, а также от его физических характеристик.

Средняя стоимость квадратного метра машиномест в исследуемом районе установилась на уровне 43 486 руб.

Из представленной таблицы можно сделать вывод о том, что рынок объектов недвижимости – машиномест в г. Екатеринбург недостаточно активен. Количество выставленных на продажу / продаваемых машиномест, подходящих по вышеуказанным критериям, за рассматриваемый период составляет 24 предложения. Ликвидность данных объектов средняя.

12.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

12.4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ КВАРТИР

В ходе анализа предложений о продаже квартир в г. Екатеринбург, имеющейся аналитической информации, Оценщиком были выявлены характеристики недвижимости и рыночные факторы, влияющие на стоимость аналогичных объектов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже объекты.

Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами. На основании Справочник оценщика недвижимости «Квартиры», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2020 г

Таблица 158

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	5,3%	13,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	5,2%	12,1%
3. Массовое современное жилье	7,7%	4,5%	10,9%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	5,1%	13,0%

Местоположение

Расположение объекта и его окружение может значительно влияет на конкурентоспособность объектов на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом срав-

нения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения.

Для квартир в зависимости от местоположения удельные стоимости могут различаться, согласно Справочнику оценщика недвижимости «Квартиры», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2020 г, стоимость квартир в зависимости от местоположения в городе колеблется в диапазоне

квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	значение	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	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилье кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,69
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилье кварталы	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68	0,72

Масштаб (размер площади объекта). Стоимость квартир основывается на том, что стоимость 1 кв.м. недвижимости уменьшается по мере увеличения общей площади объекта недвижимости. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2020 г.

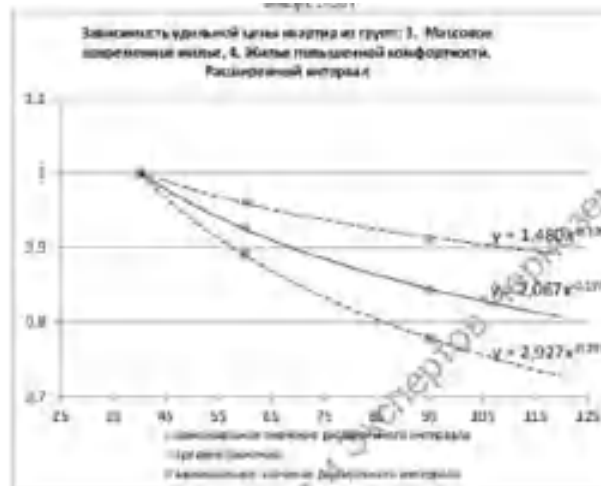
Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м	аналог						
	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80	
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,06	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м	аналог						
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,75	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

При этом функция зависимости цены от площади квартиры выглядит следующим образом:



Этаж расположения

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2020 г., зависимость удельной стоимости квартир от этажа расположения представляет:

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,08	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,88	0,92	0,91	0,93	1,00

Корректировка на количество комнат.

Влияние такого ценообразующего фактора, как количество комнат, была определена на основании таблицы 64 стр.162 Справочника Оценщика недвижимости "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Квартиры", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера:

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 двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,88	0,89

Наличие балкона/лоджии

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2020 г., зависимость удельной стоимости квартир от наличия/отсутствия балкона/лоджии представляет:

Таблица 98

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Тип ремонта

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2020 г., зависимость удельной стоимости квартир от типа ремонта представляет:

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
50 мест оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 614
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 614	17 299	12 896	8 519	0

12.4.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО (ТОРГОВО-ОФИСНОГО) НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 70, а также данным, полученным в ходе анализа рынка офисно-торговой недвижимости, основными факторами, влияющими на стоимость отдельно-стоящих объектов капитального строительства торгово-офисного назначения являются:

- скидка на торг;
- местоположение;
- расположение относительно красной линии;
- площадь;
- физическое состояние здания;
- состояние внутренней отделки;
- этаж расположения

- **Скидка на торг** для торгово-офисной недвижимости.

Для определения скидки на торг использован источник «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 327, в соответствии с которым скидка на торг для торгово-офисной недвижимости офисного назначения составляет значения от 9,4% до 24,3%.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	9,6% - 21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	9,3% - 21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	9,0% - 22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0% - 22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8% - 25,5%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	7,7% - 19,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	8,8% - 22,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	8,3% - 19,4%
4. Стрит-ритейл	13,9%	8,1% - 19,7%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	8,5% - 20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	8,9% - 22,1%

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 327.

- Передаваемые имущественные права

В соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика–2016. Том IV. Жилая недвижимость», издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород–2016 г. отношение удельной цены квартиры передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности составляет от 0,76 до 0,90 в пределах расширенного интервала, а отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности составляет от 0,92 до 0,94 в границах доверительного интервала.

Для более точного отражения результатов оценки оценщик составил подробную таблицу на основании Справочника оценщика–2016. Том IV. Жилая недвижимость, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород–2016 г

	право собственности	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)	право требования (строительство дома завершится через год)	право требования (строительство дома завершится через год)
право собственности	0,0%	3,1%	7,5%	12,4%	11,1%	20,5%	31,6%
право требования (строительство только что завершилось): минимальные риски	-3,0%	0,0%	4,3%	9,0%	7,8%	16,9%	27,6%
право требования (строительство только что завершилось)	-7,0%	-4,1%	0,0%	4,5%	3,3%	12,0%	22,4%
право требования (строительство только что завершилось) максимальные риски	-11,0%	-8,2%	-4,3%	0,0%	-1,1%	7,2%	17,1%
право требования (строительство дома завершится через год): минимальные риски	-10,0%	-7,2%	-3,2%	1,1%	0,0%	8,4%	18,4%
право требования (строительство дома завершится через год)	-17,0%	-14,4%	-10,8%	-6,7%	-7,8%	0,0%	3,2%
право требования (строительство дома завершится через год): максимальные риски	-24,0%	-21,6%	-18,3%	-14,6%	-15,6%	-8,4%	0,0%

- Местоположение.

Местоположение оказывает заметное влияние на стоимость торгово-офисной недвижимости. Основными определяющими параметрами являются принадлежность к той или иной ценовой зоне области (глобальное местоположение) и расположение внутри населенного пункта и относительно красной линии (локальное местоположение).

Глобальное местоположение

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 148, соотношение удельных цен офисно-торговой недвижимости в зависимости от типа населенного пункта составляет:

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,73	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,89	0,73	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 78.

Локальное местоположение (расположение внутри населенного пункта)

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 148, соотношение удельных цен офисно-торговой недвижимости в зависимости от расположения внутри населенного пункта составляет:

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 148.

Локальное местоположение (расположение относительно красной линии)

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 167, соотношение цен офисно-торговой недвижимости, в зависимости от положения относительно красной линии, составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 167.

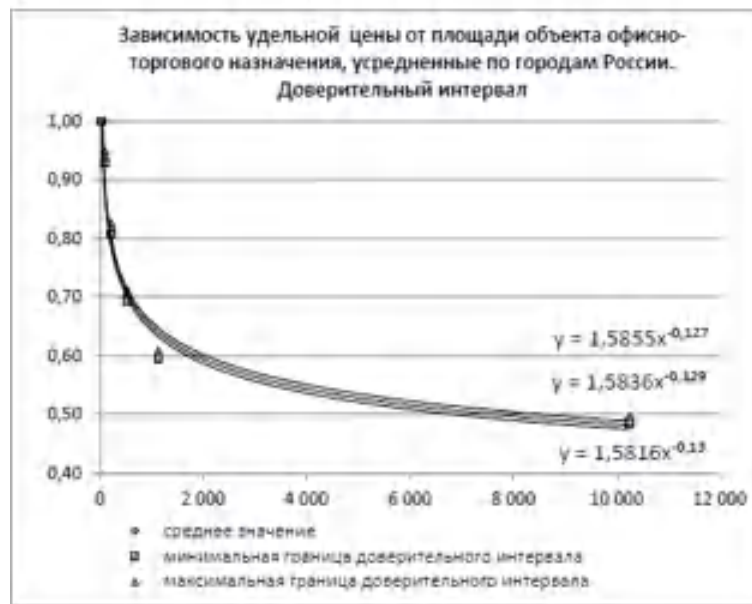
Фактор масштаба (площадь объекта) учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Зависимость цены от площади приведена в таблице ниже:

Таблица 10.2

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 215,216.

При этом функция зависимости удельной стоимости от площади здания выглядит следующим образом:



Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 217.

Физическое состояние здания

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 259, соотношение цен офисно-торговой недвижимости, в зависимости физического состояния здания, составляет:

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таблица 141

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 259.

Тип ремонта

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 277, соотношение цен офисно-торговой недвижимости, в зависимости от состояния отделки, составляет:

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 277.

Этаж расположения

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 243, соотношение цен офисно-торговой недвижимости, в зависимости от этажа расположения объекта, составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 243.

12.4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ МАШИНОМЕСТ

В ходе анализа предложений о продаже машиномест г. Екатеринбурга, имеющейся аналитической информации, Оценщиком были выявлены характеристики недвижимости и рыночные факторы, влияющие на стоимость подобных объектов (ценообразующие факторы), а также определен размер их вклада в стоимость недвижимости в зависимости от значения ценообразующего фактора и рыночных условий. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже объекты.

Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами.

На основании «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость. Корректировки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2019 г.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

Размер корректировки на уторговывание по данным справочника для мест хранения автотранспорта составляет диапазон 11,5-21,7%.

Передаваемые имущественные права

В соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика–2016. Том IV. Жилая недвижимость», издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород–2016 г. отношение удельной цены квартиры передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности составляет от 0,76 до 0,90 в пределах расширенного интервала, а отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности составляет от 0,92 до 0,94 в границах доверительного интервала.

Для более точного отражения результатов оценки оценщик составил подробную таблицу на основании Справочника оценщика–2016. Том IV. Жилая недвижимость, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород–2016 г

	право собственности	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство Дома завершится через год)	право требования (строительство Дома завершится через год)
право собственности	0,0%	3,1%	7,5%	12,4%	11,1%	20,5%	31,6%
право требования (строительство только что завершилось): минимальные риски	-3,0%	0,0%	4,3%	9,0%	7,8%	16,9%	27,6%
право требования (строительство только что завершилось)	-7,0%	-4,1%	0,0%	4,5%	3,3%	12,0%	22,4%
право требования (строительство только что завершилось) максимальные риски	-11,0%	-8,2%	-4,3%	0,0%	-1,1%	7,2%	17,1%
право требования (строительство дома завершится через год): минимальные риски	-10,0%	-7,2%	-3,2%	1,1%	0,0%	8,4%	18,4%
право требования (строительство дома завершится через год)	-17,0%	-14,4%	-10,8%	-6,7%	-7,8%	0,0%	3,2%
право требования (строительство дома завершится через год): максимальные риски	-24,0%	-21,6%	-18,3%	-14,6%	-15,6%	-8,4%	0,0%

Общая площадь

Стоимость машиномест основывается на том, что стоимость 1 кв.м. недвижимости уменьшается по мере увеличения площади объекта недвижимости. Аналитические данные, позволяющие определить зависимость удельной стоимости машиномест от площади, отсутствуют. При этом Оценщиком выявлено, что удельные стоимости машиномест площадью в диапазоне до 30 кв.м. не отличаются и не зависят от площади внутри указанного диапазона.

12.4.4. РЫНОК ПРОБЛЕМНЫХ ДОЛГОВ В 2021 ГОДУ

Европейскому коллекторскому делу уже более 100 лет, в России профессиональные агентства стали появляться в начале 2000-х годов на волне роста банковского сектора. Бурный рост на рынке коллекторских услуг начался в 2006-2007г, и привел к появлению множества новых игроков, как в Москве, так и в Регионах.

Сейчас в России насчитывается порядка 1000 коллекторских агентств (для сравнения - в США 7000). Однако количество активных игроков рынка, рентабельность взыскного бизнеса которых составляет от 5 до 50%. - не более 300. А уж количество агентств, способных осуществлять полноформатную деятельность на федеральном уровне, - не больше 10. Надо понимать, что построение профессиональной инфраструктуры требует очень серьезных капиталовложений (телефония, ИТ - платформа, Региональные представительства) - миллионы долларов. Далеко не все операторы рынка могут себе позволить такой масштаб инвестиций.

Работа коллекторов в основном регулируется Гражданским, Уголовным и Арбитражным кодексами, Гражданским процессуальным, Уголовно-процессуальным и Арбитражным процессуальным кодексами, законами «О залоге», «Об исполнительном производстве» и др.

Объем рынка коллекторских услуг в целом оценить достаточно сложно, поскольку проблема просроченных обязательств характерна для абсолютно всех секторов экономики. Поэтому при оценке рынка специалисты традиционно делят его по отраслям, в которых коллекторы работают наиболее активно. Это банковский сектор, коммунальный (ЖКХ и энергетика), страхование, телекоммуникации.

По итогам IV квартала 2020 года совокупная задолженность россиян по банковским кредитам выросла на 13,4% с начала года и достигла 19,92 трлн рублей.

Объем просроченной задолженности физических лиц вырос с начала 2020 года на 20% и сейчас находится в пределах 935—940 млрд рублей, говорится в исследовании СРО «НАПКА» и БКИ «Эквифакс». Просроченные обязательства россиян по всем видам кредитов выросли на более чем 100 млрд рублей и практически достигли уровня конца 2016 года.

В сегменте кредитов наличными просрочка составляет около 560 млрд рублей, в сегменте кредитных карт — 153 млрд рублей, в ипотеке — 101 млрд рублей, в сегменте МФО — 64 млрд рублей, в автокредитовании — 58 млрд рублей.

Основным драйвером просроченной задолженности стало автокредитование. За год прирост превышает 22%. Беззалоговое банковское кредитование выросло на 12% по кредитам наличными и на 16% по кредитным картам.

Рынок коллекторских услуг ожидает усиление конкуренции за счет постепенного ухода с рынка слабых и мелких игроков, вследствие чего будет увеличиваться конкуренция между зарекомендовавшими себя на рынке коллекторскими агентствами. Высока вероятность изменения состава сильных коллекторских агентств, которое может произойти за счет поглощения мелких игроков более крупными и их слияния. Количество таких сделок может скачкообразно увеличиться в ближайшие пять лет, отмечают эксперты.

Эксперты считают, что в ближайшее время на российском рынке могут появиться иностранные коллекторские компании, основным сдерживающим фактором для которых является несовершенное законодательство РФ.

Дебиторская задолженность организаций.

Проблемная задолженность организаций возрастает. Ежегодно списывается на убыток 2-3% от просроченного дебиторского долга компаний различных отраслей экономики. В абсолютных величинах это составляет несколько десятков миллиардов рублей.

Дебиторская задолженность организаций составила 739,2 млрд. рублей, просроченная – 35,0 млрд. рублей. На долю просроченной дебиторской задолженности приходится 4,7% (на конец июня 2019г. – 5,8%)

Эксперты считают, что в ближайшие месяцы число исков от банков к заемщикам о взыскании долгов по кредитам будет только расти, и к началу 2022 года в разряд неплатежеспособных попадут сотни тысячи компаний.

О неспособности контрагентов расплатиться по обязательствам еще в августе- сентябре говорили строительные, транспортные компании.

Такая ситуация может служить свидетельством ухудшения качества дебиторской задолженности российских компаний, при этом предприятия малого и среднего бизнеса зачастую просто не имеют достаточно квалифицированных специалистов для взыскания проблемной задолженности.

В результате, убытки от недополученной прибыли трансформируются в дополнительные расходы на фондирование деятельности организаций и подстегивают рост стоимости товаров и услуг, в то время как всего этого можно избежать - коллекторские агентства сегодня предлагают действенные и цивилизованные способы возврата долгов, позволяющие существенно повысить качество работы с дебиторской задолженностью самых различных секторов экономики. Профессиональные коллекторские компании, в частности, обеспечивают взыскание до 90% от суммы задолженности.

Доходность коллекторского бизнеса, по данным самих агентств, превышает 40% годовых, однако доход инвесторы получают не ежегодно, они вкладывают деньги в этот бизнес на 5-7 лет.

Если стоимость покупки коллекторами кредитных портфелей находится в достаточно узком диапазоне (1,5-3%) («Медом намазанный российский должник», статья в журнале «Финанс.», № 4 (335) 08.02-14.02.2010), то расценки по взысканию корпоративных долгов характеризуются достаточно большим разбросом.

Таблица 11 Тарифы коллекторов на услуги по взысканию дебиторской задолженности

Наименование агентства	Место нахождения	Стоимость взыскания, в % от фактически взысканного	Стоимость взыскания, в % от фактически взысканного (max)	Источник
------------------------	------------------	--	--	----------

		(min)		
Юридическая фирма «РУ-СЮРКОМ»	Москва	20	25	www.urist-rus.ru/articles/4271
Компания «Сварог»	Москва	5	40	http://svarognkn.ru/o-kompaniy/
Юридическая компания «Закон есть Закон»	С-Петербург	5	30	http://ozimok.com/Stoimost-uslug-na-vzyskanie-dolgov,-zadolzhenNesti-kollektorskie-uslugi
ООО "1-й Консалт Центр"	С-Петербург	10	15	http://www.1conc.ru/bankservices.html
Консалтинговая группа компаний ЮСТЭК	С-Петербург	5	50	http://www.justex.ru/price3.html
ООО Юридическая компания «ЗАКОН»	Нижневартовск	7	15	http://zakonnv.ru/collect_Stoimost_uslug.htm
Коллекторское агентство "Антидолг"	Вологда	15	50	http://www.vologdaantidolg.ru/antidolg/price.php
Комплексная правовая служба "Юр.Арт"	Н.Новгород	5	20	http://www.yurart.ru/index.php?id=173
Объединение охранных предприятий «СМЕРШ»	Волгоград	15	35	http://www.smersh34.ru/content/19/
Компания "ЮрФинЭксперт"	С-Петербург	3	40	www.ufe.su/dolg.html
Коллекторское агентство "Столичная Долговая Компания"	Москва	15	30	http://www.stdolg.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=7&Itemid=26
ЗАО «ЮНА-Консалт»	Москва	10	30	http://www.pravoservice.ru/standards_work/articles/index.php?article=31
Юридическое Бюро №10 при Коллегии Адвокатов г.Москвы	Москва	10	40	http://www.jurburo10.ru/show.html?id=122&USIDoojnkatpq5ng4kibj7i5av3j21
Коллекторское агентство "Липецк"	Липецк	20	25	http://kalipetask.ru/strahovimkompaniya.html

Т.о., анонсируя на сайтах свои тарифы, коллекторы стараются указать по возможности более широкий диапазон цен. Связано это с пониманием того, что каждый случай по большому счету является уникальным, и без подробнейшего ознакомления с условиями возникновения задолженности и с самим должником определить срок, трудоемкость и саму вероятность взыскания практически невозможно.

Рынок прав требования по неисполненным обязательствам находится в России на ранней стадии своего развития. Базу предложений на продажу долгов ведут всего несколько интернет-порталов: <http://www.dolgi.su>; <http://www.dolgionline.ru>, <http://www.distressed.ru/>, <http://debbet.ru>, <http://www.zahvat.ru>.

Как правило, публикуемые там предложения не систематизированы и не содержат подробных условий сделки. Другим источником рыночной информации могут служить объявления о реализации арестованного имущества и имущества предприятий-банкротов. Первые публикуются на сайте Федеральной службы судебных приставов (<http://www.fssprus.ru>), вторые - на сайте газеты «Коммерсантъ» (<http://www.kommersant.ru>).

Анализ 134 предложений показывает, что основная масса долгов выставляется на продажу в диапазоне от 15% до 30%, но прослеживается тенденция к увеличению верхней границы интервала до 50%. Аналогичная картина наблюдалась и ранее. В 2006 г. исследователями В. Л. Нечаевым и Н. В. Раковой («О некоторых особенностях оценки дебиторской задолженности в целях ее реализации на аукционах в порядке исполнительного производства» (опубликовано на сайте www.appraiser.ru) были проанализированы 60 предложений о продаже корпоративных долгов, опубликованные в период с 2001 по 2005г.г. В результате был сделан вывод о том, что распределение относительного уровня цен (в % к номинальной величине долга) имеет левостороннюю асимметрию, причем модальный интервал уровня цен находится в границах от 15 % до 30%.

Для того чтобы определить, какова же доходность вложения в покупку продаваемых с торгов прав требования, необходимо сделать предположение относительно среднего периода взыскания подобных долгов. Для этого необходимо обратиться к установленным законом срокам судебных разбирательств и исполнительного производства.

Таблица 12 Сроки судебных разбирательств и исполнительного производства

Процедура	Срок, дней	Основание
Соблюдение претензионного порядка урегулирования спора	30	письмо Президиума ВАС от 25.07.1996 г. № 6
Рассмотрение дела арбитражным судом и принятие им решения	62	Ст.134 АПК
Срок подачи апелляционной жалобы	30	ст. 259 АПК
Время на доставку жалобы в ААС	10	
Срок рассмотрения апелляционной жалобы	31	ст. 267 АПК
Возвращение дела в суд первой инстанции	10	
Выдача исполнительного листа	5	
Передача исполнительного листа в работу в УФФСП	3	ст. 30 229-ФЗ
Возбуждение исполнительного производства	3	ст. 30 229-ФЗ
Срок для добровольного исполнения требований	5	ст. 30 229-ФЗ
Срок завершения исполнительного производства	60	ст. 36 229-ФЗ
Отложение исполнительных действий	10	ст. 38 229-ФЗ
Приостановление производства на период оценки	20	
Приостановление производства на период реализации имущества	62	ст. 36 229-ФЗ
Рассмотрение судом заявления о приостановлении исполнительного производства	10	ст. 327 АПК
Итого общий срок взыскания задолженности	351	

Данный срок был определен исходя из предположения о максимальном сопротивлении должника и максимальном затягивании процесса взыскания. Однако данный срок определен без учета возможных форс-мажорных обстоятельств, как-то реорганизация должника, его несостоятельность или полная ликвидация. Для дальнейших расчетов примем средний срок взыскания

равным 350 дням. Далее, используя формулу дисконтирования, получим, что эффективная доходность вложения в долговые обязательства юридических лиц составляет:

- • при покупке долга за 15% от номинала - 604% годовых;
- • при покупке долга за 30% от номинала - 245% годовых.

Очевидно, что такие доходности не могут не сопровождаться значительными рисками потери вложенных средств, т. е. большой вероятностью невозврата.

Вывод:

- В 2021 году рынок аутсорсинга услуг взыскания долгов вырастет не менее чем на 29%, однако улучшения качества передаваемых портфелей ждать не приходится

- В 2021 сегмент банковской задолженности сохранит доминирующее положение в портфелях коллекторских агентств. При этом рост данного сегмента составит 20%, в сегменте ЖКХ рост составит 10-15%, в МФО 12-15%. Рост телекоммуникационных долгов, вероятно, будет в диапазоне от 15 до 20%.

- В денежном выражении основная часть долгового рынка России представлена организованным рынком долговых обязательств, т. е. рынком обязательств, оформленных в виде ценных бумаг - облигаций, векселей, депозитных сертификатов.

- Данные бумаги целенаправленно эмитируются для привлечения заемного финансирования. Доходность данных бумаг напрямую зависит от уровня надежности и ликвидности долгового обязательства.

- Объем рынка корпоративных прав требования плохо поддается анализу и оценке. Данные долговые обязательства не выпускаются для обращения на рынке и выставляются на продажу как правило в связи с невозможностью взыскать долг собственными средствами, тяжелым финансовым положением, в связи с исполнительным производством, банкротством.

- Поскольку приобретение данных обязательств связано с принятием серьезных рисков потери вложенных средств, доходность таких инвестиций исчисляется сотнями процентов и превышает доходность облигаций, по которым был допущен дефолт.

Ценообразующие факторы.

Основными ценообразующими факторами рынка дебиторской задолженности являются:

Организационная форма дебитора;

Наличие имущества у дебитора;

Возраст задолженности;

Наличие решения судебных органов;

Наличие Исполнительного Листа;

Регион местоположения дебиторской задолженности.

Анализ внешних факторов.

На стоимость прав требования дебиторской задолженности могут оказывать влияние следующие внешние факторы:

Законодательство в сфере исполнительных производств.

Уровень платежеспособного спроса потенциальных покупателей в данном сегменте рынка Регион а.

Макроэкономические факторы (цены на нефть, курс доллара, акции, депозиты и т.д.).

13. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно федеральному закону №214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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.

В соответствии с действующим законодательством, юридические лица не имеют статуса участников строительства и исключены из перечня субъектов, которые при банкротстве застройщика могут рассчитывать на получение помещений в собственность.

Юридические лица могут получить с банкрота денежную компенсацию.

Чтобы после достройки проблемного объекта получить приобретенную квартиру, нужно попасть в реестр требований участников строительства, который ведется в процессе банкротства застройщика, с требованиями о передаче жилых помещений, а также машиномест и нежилых помещений до 7 кв.м. Однако включают в него не всех. В соответствии с действующей редакцией закона «О несостоятельности (банкротстве)» туда не попадут юридические лица – то есть, те, кто относятся к профессиональным инвесторам. Они могут быть включены лишь в реестр денежных требований. То есть, на квадратные метры, а также на будущие доходы от них, юр.лица в случае банкротства застройщика рассчитывать не могут.

Оцениваемые права (требования) включены в реестр требований юридических лиц к должнику на основании Определения Арбитражного суда Свердловской области о включении в реестр требований кредиторов от 29.04.2021 г. по делу № А60-31963/2020.

По данным предоставленных заказчиком документов: Реестр требований кредиторов ООО «Офорт-К» от 24.08.2021г.; Реестр текущих платежей ООО «Офорт-К» от 24.08.2021г.; Реестр требований о передаче жилых помещений от 24.08.2021г., оцениваемые права (требования) являются денежными.

Учитывая положение решения от 21.09.2021 г. Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020, оцениваемые права являются необеспеченными имуществом, так как все улучшения, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» переданы Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области (ОГРН: 1196658087240, ИНН: 6670489772).

Таким образом, в рамках данного Отчета, оценка прав требований ООО «Транспорт-Трейд» к ООО «Офорт-К» в виде передачи жилых и нежилых помещений сводится к оценке дебиторской задолженности юридического лица.

13.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода: затратный подход, доходный подход, сравнительный подход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (доходного и затратного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, не учитывает реальное состояние рынка недвижимости в регионе.

Кроме того, применительно к оценке квартир, нежилого помещения и машиномест расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади жилого и нежилого помещения приведет к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи приобретения нежилых фондов, когда покупатель – частное лицо приобретал в собственность одно встроенное помещение посредством его строительства. Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Заключения при расчете стоимости встроенных жилого и нежилого помещения.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода в рамках данного Отчета.

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 до-

хода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «объект для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажей.

Применительно к оценке нежилого помещения коммерческого назначения отсутствует возможность определить потенциальный валовый доход помещения с учетом его типа ремонта - объекты коммерческого назначения без отделки сдаются в аренду на открытом рынке в единичных случаях.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имелось несколько аргументов. Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода в рамках данного Отчета.

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Сравнительный подход в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

По мнению Оценщика, возможным подходом к оценке жилых помещений (квартир), нежилого помещения коммерческого назначения, нежилого помещения (машиноместа) из трех существующих можно считать сравнительный подход.

13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ

В рамках данного раздела будут рассмотрены основные подходы к оценке применительно к определению рыночной стоимости объекта оценки – прав требований, выраженных в денежной форме, то есть, по сути, являющихся дебиторской задолженностью организации.

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.

Доходный подход основывается на принципе ожидания: «Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем». Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает актив в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Классификация дебиторской задолженности, в том числе определяется просроченная задолженность, по которой истек срок исковой давности.
- Определение рисков, связанных с финансированием дебитора.
- Расчет рыночной стоимости будущих поступлений.
- Расчет затрат на продажу, возмещающих расходы продавца на поиск покупателя, услуги коммерсантов и т.п.

Полученный таким образом чистый доход показывает рыночную стоимость объекта.

Поскольку стоимость дебиторской задолженности определяется размером ожидаемых поступлений, сроки и суммы которых поддаются прогнозу исходя из анализа деятельности должников, то данный подход может быть применен для целей текущей оценки.

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.

Следует отметить, что дебиторская задолженность является имуществом особого рода. В результате продажи Дебиторской задолженности продавец передает покупателю права требования для:

- своевременного погашения Дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а также предотвращения убытков;
- получения от организации-Дебитора выгодных покупателю товаров (услуг);
- установления контроля над организацией-Дебитором;
- иных случаев.

При оценке следует учитывать, что покупатель с приобретением Дебиторской задолженности, получает право требования пени, штрафа и неустойки, предусмотренные договором между должником и Дебитором (ст. 330, 395 ГК РФ).

То есть другими словами, «качество» дебиторской задолженности определяются как «качеством» самого дебитора, так и условиями, основаниями, причинами возникновения дебиторской задолженности, то есть условия договора, контракта, история погашения дебиторской задолженности и т.д.

Оценка рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках сравнительного подхода предусматривает наличие и анализ рыночной информации о ценах на долговые обязательства предприятий. Он может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора продаются на рынке. Если существует рынок долгов, то для определения стоимости дебиторской задолженности достаточно обратиться к котировкам стоимости долгов интересующего нас дебитора. Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то применяют данные о ценах на долговые обязательства и векселя предприятий-аналогов с необходимыми, обоснованными оценщиком, корректировками цен. Анализ деятельности дебитора позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод сравнительного анализа рынка, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса. В случае нахождения нескольких задолженностей-аналогов, курсы задолженностей взвешиваются, для нахождения средневзвешенного курса задолженности, применяемого к номинальной стоимости оцениваемой задолженности.

На сегодняшний день в открытом доступе имеется достаточное кол-во предложений о продаже дебиторской задолженности. Рынок дебиторской задолженности развит, потому было принято решение использовать в настоящем отчете сравнительный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Таким образом, в настоящем Отчете при определении стоимости объекта оценки применены сравнительный и доходный подходы.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ТРЕБОВАНИЯ

14.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ТРЕБОВАНИЯ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или вклю-

чены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих шагов:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Нахождение объектов недвижимости, близко схожих с оцениваемым объектом.
- Сбор информации по объектам-аналогам, анализ собранной информации, выявление нужных единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сравнение оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости оцениваемого объекта.
- Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

14.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. КРАСНЫЙ

Выбор единицы сравнения и отказ от прочих единиц измерений:

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемой квартиры выбирается **количество рублей за квадратный метр площади**. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке объекта оценки.

Использование других единиц сравнения нецелесообразно.

ОПИСАНИЕ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

Наиболее важными факторами стоимости квартир, согласно анализу рынка, являются:

- скидка на торг;
- местоположение;
- площадь;
- этаж расположения;
- тип ремонта.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единиц измерения аналога (1 кв.м. площади), так и для цены аналога в целом. Корректировки могут рассчитываться в денежном или в процентном выражении.

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщик опирался на цены предложений объектов-аналогов. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке квартиры, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При сравнении объекта оценки и сопоставимых аналогов вводились корректировки только на различия между объектом оценки и объектами-аналогами. Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и объекта оценки.

Если объект оценки лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

В соответствии с ФСО 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.»

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах аналогах.

Оценщиком для реализации метода сравнения продаж был проанализирован большой объем данных о представленных к продаже квартирах, полученных с использованием следующих источников информации: <https://avito.ru>, <https://cian.ru> и др. В частности, рассматривался рынок предложений к продаже квартир без отделки в г. Екатеринбурга.

Таким образом, в целом по г. Екатеринбургу Оценщиком было выявлено достаточное количество объектов аналогов, однако большая часть предложений содержала не полную информацию о продаваемом объекте, либо имеющаяся информация была плохо проверяемой или недостоверной, что не позволило использовать их для дальнейших расчетов. Это обстоятельство обусловлено отсутствием базы достоверной ретроспективной информации о предложениях и сделках с аналогичной недвижимостью. Поэтому Оценщиком использовались имеющиеся в открытом доступе и максимально проверяемые данные.

Правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов

Выбор объектов для сравнения с объектом оценки осуществлялся по следующим правилам:

- квартиры расположены в г. Екатеринбурге;
- тип ремонта квартир – без отделки.
- к расчетам принимаются предложения к продаже квартир, информация о которых получена из достоверных, открытых источников, является полной и проверяемой.

Другими словами, в случае, если информация в объявлении о продаже была неполной, возможность уточнений из дополнительных источников отсутствовала, или представленная информация не подтверждалась, квартира, указанная в данном объявлении, не принималась в качестве объекта аналога.

Первичная выборка сложилась из объектов-аналогов, представленных разделе анализа фактических данных о сделках и предложениях. Далее Оценщик проанализировал сопостави-

мость объекта оценки и объектов сравнения и получил выборку из 5-и объектов аналогов квартир расположенных на территории г. Екатеринбурга.

В результате объектами аналогами являются квартиры, приведенные в расчетной таблице ниже:

Описание и характеристики объектов аналогов, отобранных Оценщиком для определения стоимости объекта оценки.

Для расчета в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Также по этим объектам имеется достаточный объем достоверной информации для проведения оценки.

Данные по объектам-аналогам для жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный, приведены в таблице и условно обозначены под номерами № 1 –5.

Таблица 13 Характеристика аналогов для квартир, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург., пер. Красный

<i>Характеристика</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект аналог №1</i>	<i>Объект аналог №2</i>	<i>Объект аналог №3</i>	<i>Объект аналог №4</i>	<i>Объект аналог №5</i>
Назначение объекта недвижимости	Квартира	1-комнатная квартира	1-комнатная квартира	1-комнатная квартира	1-комнатная квартира	1-комнатная квартира
Оцениваемые права	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Местоположение	Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Готвальда, 24	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Готвальда, 24	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Азина, д. 22	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Азина, д. 22	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Азина, стр. 21
Цена продажи, тыс. руб.		4 000 120	4 490 000	5 100 000	6 800 000	4 300 000
Общая площадь без учета площади лоджи(балкона), кв.м.	71,66 101,45 98,56 102,41 102,41 105,3 102,41 105,3 102,41 71,66 74,53 105,3 71,66 105,3 100,15 97,24 97,24	48,4	40,0	43,7	53,6	40,0

	100,15 156,38 97,24 100,15 97,24					
Транспортная обеспеченность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Состояние квартиры	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Наличие балкона/лоджии	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/flat/254992606/	https://ekb.cian.ru/sale/flat/263910410/	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-3595786587	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4018096797	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4037095010

Источник: данные интернет-ресурсо

Обоснование корректировок

Поскольку выбранные объекты сравнения не соответствуют объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 кв.м. общей площади Объекта оценки.

На нижеперечисленные элементы сравнения корректировка не производилась, поскольку данные элементы сравнения объектов сравнения и объекта оценки идентичны:

- условия финансирования (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия продажи (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- Корректировка на изменение цен, за период от даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки (время продажи), не требуется, так как по данным справочника оценщика изменения рыночной стоимости в период предложений к продаже аналогов до даты оценки не происходило.

- передаваемые имущественные права (вид права);

- местоположение;

- тип ремонта

Для определения рыночной стоимости Оценщик счел нужным применить корректировки по следующим характеристикам.

- Корректировка на обстоятельства совершения сделки (вынужденный характер)

- Корректировка на торг;

- Корректировка на этаж расположения;

- Корректировка на размер (площадь, фактор масштаба);

Описание корректировок приведено ниже:

Корректировка на уторговывание

Поскольку в качестве объектов сравнения выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщик считает необходимым введение корректировки на цену предложения.

На основании анализа аналитических данных агентств недвижимости г. Екатеринбург были сделаны выводы, что реальные сделки по купле-продаже объектов отличаются от цен предложения, т.е. цена предложения содержит скидку на «уторговывание». Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. На основании Справочник оценщика

недвижимости «Квартиры», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2020 г

Таблица 158

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	-6,3%	13,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	5,2%	12,1%
3. Массовое современное жилье	7,7%	-4,5%	10,9%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	5,1%	13,0%

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости. Квартиры», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2020 г.

Учитывая среднюю степень активности рынка квартир, скидка на торг принята по среднему значению в размере 7,7% (для массового современного жилья).

Корректировка на количество комнат.

Влияние такого ценообразующего фактора, как количество комнат, была определена на основании таблицы 64 стр.162 Справочника Оценщика недвижимости "Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Квартиры", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2020 год) под научным руководством Лейфера:

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 двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены четырех- и более- комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,88	0,89

Корректировка на общую площадь объекта

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась корректировка на масштаб объекта.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2020 г.

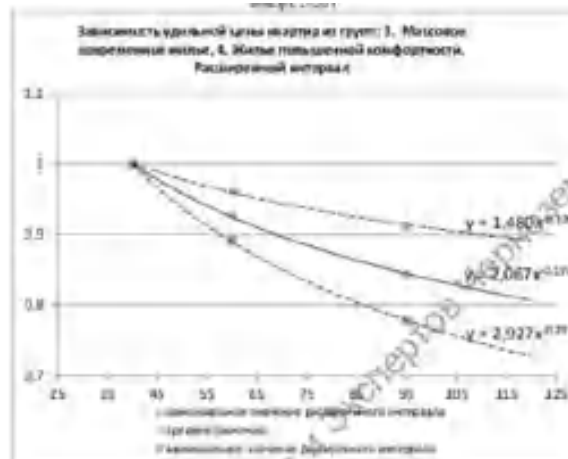
Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,06	1,13	1,16	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,95	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,05	1,13	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,75	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

При этом функция зависимости цены от площади квартиры выглядит следующим образом:



Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги имеют значение площади, стремящееся к пограничному значению, что не позволяет использовать усредненные корректировки, Оценщиком была рассчитана корректировка на площадь с использованием функции зависимости $Y=2,067 * X^{-0,197}$, формула которой определена на основании аналитических исследований.

Таблица 14 Расчет корректировки на площадь для квартир площадью 71,66-74,53 кв.м.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Значение фактора площади (расчет по функции $Y=2,067 * X^{-0,197}$)	Формула для расчета фактора корректировки	Величина корректировки
Объект оценки	71-74,5	0,893		
Объект аналог №1	48,4	0,963	0,893/0,963	0,88
Объект аналог №2	40,0	0,999	0,893/0,999	0,88
Объект аналог №3	43,7	0,982	0,893/0,982	0,88
Объект аналог №4	53,60	0,943	0,893/0,943	0,88
Объект аналог №5	40,0	0,999	0,893/0,999	0,88

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Квартиры» - 2020, расчеты Оценщика

Таблица 15 Расчет корректировки на площадь для квартир площадью 98,56-105,3 кв.м.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Значение фактора площади (расчет по функции $Y=2,067*X^{-0,197}$)	Формула для расчета корректировки	Величина корректировки
Объект оценки	98,56-105,3	0,838		
Объект аналог №1	48,4	0,963	0,838/0,963	0,83
Объект аналог №2	40,0	0,999	0,838/0,999	0,83
Объект аналог №3	43,7	0,982	0,838/0,982	0,83
Объект аналог №4	53,60	0,943	0,838/0,943	0,83
Объект аналог №5	40,0	0,999	0,838/0,999	0,83

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Квартиры» - 2020, расчеты Оценщика

Таблица 16 Расчет корректировки на площадь для квартиры площадью 156,38 кв.м.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Значение фактора площади (расчет по функции $Y=2,067*X^{-0,197}$)	Формула для расчета корректировки	Величина корректировки
Объект оценки	156,4	0,764		
Объект аналог №1	48,4	0,963	0,764/0,963	0,81
Объект аналог №2	40,0	0,999	0,764/0,999	0,81
Объект аналог №3	43,7	0,982	0,764/0,982	0,81
Объект аналог №4	53,60	0,943	0,764/0,943	0,81
Объект аналог №5	40,0	0,999	0,764/0,999	0,81

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Квартиры» - 2020, расчеты Оценщика

Далее представлен расчет стоимости жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, сравнительным подходом.

Таблица 17 Расчет рыночной стоимости квартир площадью 71,66-74,53 кв.м., расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

<i>Характеристика</i>	<i>Ед.изм.</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог№1</i>	<i>Объект-аналог№2</i>	<i>Объект-аналог№3</i>	<i>Объект-аналог№4</i>	<i>Объект-аналог№5</i>
Цена продажи, руб.	руб.		4 000 120	4 490 000	5 100 000	6 800 000	4 300 000
Общая площадь без учета площади лоджии(балкона)	кв.м.	71,66-74,53	48,4	40,0	43,7	53,6	40,0
Цена продажи	руб./кв.м.		82 647	112 250	116 705	126 866	107 500
Скидка на уторговывание	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./ед.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Корректировки первой группы:							
Оцениваемые права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Дата продажи		октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Условия рынка			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Корректировки второй группы:							
Местоположение		Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Готвальда, 24	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Готвальда, 24	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, д. 22	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, д. 22	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, стр. 21
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Количество комнат		2	1	1	1	1	1
Корректировка			0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Общая площадь	кв.м.	71,0	48,4	40,0	43,7	53,60	40,0

		0,893	0,963	0,999	0,982	0,943	0,999	
Корректировка			0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	
Наличие балкона		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Материал стен		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Итоговая относительная корректировка			0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	
Скорректированная цена	руб./кв.м		63 773	86 615	90 053	97 893	82 950	
Состояние объекта		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./кв.м		63 773	86 615	90 053	97 893	82 950	
Изменение цены 1 кв.м по отношению к цене предложения по модулю			0,228	0,228	0,228	0,228	0,228	
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	
Взвешенная стоимость	руб.		12 755	17 323	18 011	19 579	16 590	
Согласованная стоимость	руб./кв.м.		84 257					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 18 Расчет рыночной стоимости квартиры площадью 98,56-105,3 кв.м., расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог№1	Объект-аналог№2	Объект-аналог№3	Объект-аналог№4	Объект-аналог№5
Цена продажи, руб.	руб.		4 000 120	4 490 000	5 100 000	6 800 000	4 300 000
Общая площадь без учета площади лоджии(балкона)	кв.м.	98,56-105,3	48,4	40,0	43,7	53,6	40,0
Цена продажи	руб./кв.м.		82 647	112 250	116 705	126 866	107 500
Скидка на уторговывание	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./ед.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Корректировки первой группы:							
Оцениваемые права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Дата продажи		октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Условия рынка			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Корректировки второй группы:							
Местоположение		Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Готвальда, 24	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Готвальда, 24	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, д. 22	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, д. 22	Свердловская область, Екатеринбург, ул. ул. Азина, стр. 21
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Количество комнат		3	1	1	1	1	1
Корректировка			0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Общая площадь	кв.м.	98,56-105,3	48,4	40,0	43,7	53,60	40,0
		0,838	0,963	0,999	0,982	0,943	0,999
Корректировка			0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Наличие балкона		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Материал стен		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая относительная корректировка			0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена	руб./кв.м		56 984	77 394	80 466	87 471	74 119
Состояние объекта		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		56 984	77 394	80 466	87 471	74 119
Изменение цены 1 кв.м по отношению к цене предлож-			0,311	0,311	0,311	0,311	0,311

ния по модулю							
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Взвешенная стоимость	руб.		11 397	15 479	16 093	17 494	14 824
Согласованная стоимость	руб./кв.м.	75 287					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 19 Расчет рыночной стоимости квартиры площадью 156,38 кв.м., расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог№1	Объект-аналог№2	Объект-аналог№3	Объект-аналог№4	Объект-аналог№5
Цена продажи, руб.	руб.		4 000 120	4 490 000	5 100 000	6 800 000	4 300 000
Общая площадь без учета площади лоджии(балкона)	кв.м.	156,38	48,4	40,0	43,7	53,6	40,0
Цена продажи	руб./кв.м.		82 647	112 250	116 705	126 866	107 500
Скидка на уторговывание	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб./ед.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Корректировки первой группы:							
Оцениваемые права		Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Дата продажи		октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Условия рынка			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		76 283	103 607	107 719	117 097	99 223
Корректировки второй группы:							
Местоположение		Свердловская область, город Екате-	Свердловская область, Екатерин-	Свердловская область, Екатерин-	Свердловская область, Екатеринбург,	Свердловская область, Екатерин-	Свердловская область, Екатерин-

		ринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный	бург, ул. Готвальда, 24	бург, ул. Готвальда, 24	ул. ул. Азина, д. 22	бург, ул. ул. Азина, д. 22	бург, ул. ул. Азина, стр. 21	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Количество комнат		5	1	1	1	1	1	
Корректировка			0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	
Общая площадь	кв.м.	156,38	48,4	40,0	43,7	53,60	40,0	
		0,764	0,963	0,999	0,982	0,943	0,999	
Корректировка			0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	
Наличие балкона		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Материал стен		Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Итоговая относительная корректировка			0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	
Скорректированная цена	руб./кв.м		54 375	73 851	76 782	83 467	70 726	
Состояние объекта		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		54 375	73 851	76 782	83 467	70 726	
Изменение цены 1 кв.м по отношению к цене предложения по модулю			0,454	0,421	0,454	0,454	0,454	
Весовой коэффициент			0,199	0,203	0,199	0,199	0,199	
Взвешенная стоимость	руб.		8 576	8 809	7 615	7 748	6 398	
Согласованная стоимость	руб./кв.м.		71 840					

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 20 Расчет стоимости жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

№	№ квартиры	Кол-во ком-нат	Суммарная площадь	Рыночная стоимость, 1 кв.м	Стоимость обеспечения, рублей
1	18	2	71,66	84257	6 037 856,62
2	20	3	101,45	75287	7 637 866,15
3	21	3	98,56	75287	7 420 286,72
4	25	3	102,41	75287	7 710 141,67
5	29	3	102,41	75287	7 710 141,67
6	32	3	105,30	75287	7 927 721,10
7	33	3	102,41	75287	7 710 141,67
8	36	3	105,30	75287	7 927 721,10
9	37	3	102,41	75287	7 710 141,67
10	38	2	71,66	84257	6 037 856,62
11	39	2	74,53	84257	6 279 674,21
12	40	3	105,30	75287	7 927 721,10
13	42	2	71,66	84257	6 037 856,62
14	44	3	105,30	75287	7 927 721,10
15	47	3	100,15	75287	7 539 993,05
16	49	3	97,24	75287	7 320 907,88
17	55	3	97,24	75287	7 320 907,88
18	56	3	100,15	75287	7 539 993,05
19	57	5	156,38	71840	11 234 339,20
20	58	3	97,24	75287	7 320 907,88
21	59	3	100,15	75287	7 539 993,05
22	61	3	97,24	75287	7 320 907,88
Итого					165 140 797,89

Рыночная стоимость жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет:

165 140 797, 89 (Сто шестьдесят пять миллионов сто сорок тысяч семьсот девяносто семь) рублей, восемьдесят девять копеек.

14.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. КРАСНЫЙ

Выбор единицы сравнения и отказ от прочих единиц измерений:

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого помещения выбирается **количество рублей за квадратный метр площади**. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при

заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке объекта оценки.

Использование других единиц сравнения нецелесообразно.

ОПИСАНИЕ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

Наиболее важными факторами стоимости нежилых помещений коммерческого назначения, согласно анализу рынка, являются:

- - скидка на торг;
- - местоположение;
- - расположение относительно красной линии;
- - площадь;
- - физическое состояние здания;
- - состояние внутренней отделки;
- - этаж расположения

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единиц измерения аналога (1 кв.м. площади), так и для цены аналога в целом. Корректировки могут рассчитываться в денежном или в процентном выражении.

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщик опирался на цены предложений объектов-аналогов. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке квартиры, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При сравнении объекта оценки и сопоставимых аналогов вводились корректировки только на различия между объектом оценки и объектами-аналогами. Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

В соответствии с ФСО 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.»

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах аналогов.

Оценщиком для реализации метода сравнения продаж был проанализирован большой объем данных о представленных к продаже нежилых помещений коммерческого назначения, полученных с использованием следующих источников информации: <https://avito.ru>, <https://cian.ru> и др. В частности, рассматривался рынок предложений к продаже нежилых помещений коммерческого назначения в Октябрьском районе г. Екатеринбурга.

Таким образом, в целом по Октябрьскому району г. Екатеринбурга Оценщиком было выявлено достаточное количество объектов аналогов, однако большая часть предложений содержала не полную информацию о продаваемом объекте, либо имеющаяся информация была плохо проверяемой или недостоверной, что не позволило использовать их для дальнейших расчетов. Это обстоятельство обусловлено отсутствием базы достоверной ретроспективной информации о предложениях и сделках с аналогичной недвижимостью. Поэтому Оценщиком использовались имеющиеся в открытом доступе и максимально проверяемые данные.

Правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов

Выбор объектов для сравнения с объектом оценки осуществлялся по следующим правилам:

- тип недвижимости - нежилые помещения коммерческого назначения

- расположение - расположены в Железнодорожном районе г. Екатеринбурга;
- площадь – до 200 кв.м..
- к расчетам принимаются предложения к продаже нежилых помещений коммерческого назначения, информация о которых получена из достоверных, открытых источников, является полной и проверяемой.

Другими словами, в случае, если информация в объявлении о продаже была неполной, возможность уточнений из дополнительных источников отсутствовала, или представленная информация не подтверждалась, нежилое помещение коммерческого назначения, указанное в данном объявлении, не принималось в качестве объекта аналога.

Первичная выборка сложилась из объектов-аналогов, представленных разделе анализа фактических данных о сделках и предложениях. Далее Оценщик проанализировал сопоставимость объекта оценки и объектов сравнения и получил выборку из 4-х объектов аналогов нежилых помещений коммерческого назначения расположенных на территории Октябрьского района г. Екатеринбурга.

В результате объектами аналогами являются нежилые помещения коммерческого назначения, приведенные в расчетной таблице ниже:

Описание и характеристики объектов аналогов, отобранных Оценщиком для определения стоимости объекта оценки.

Для расчета в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Также по этим объектам имеется достаточный объем достоверной информации для проведения оценки.

Данные по объектам-аналогам для нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, приведены в таблице и условно обозначены под номерами № 1 –4.

Таблица 21 Характеристика аналогов для нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

<i>Характеристика</i>	<i>Объект аналог №1</i>	<i>Объект аналог №2</i>	<i>Объект аналог №3</i>	<i>Объект аналог №4</i>
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Назначение об/недвижимости	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Оцениваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Цена продажи, тыс. руб.	11 990 000	14 585 400	13 500 000	15 000 000
Площадь объекта, кв.м.	136,0	199,8	180,60	199,80
Стоимость 1 кв.м., руб.	88 162	73 000	74 751	75 075
Местоположение	город Екатеринбург, ул. Мельковская, 3	город Екатеринбург, ул.Азина, 22	город Екатеринбург, ул.Азина, 22/2	город Екатеринбург, ул.Азина, 22/2
Характеристика местоположения	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/262863554/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255838958/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/264073201/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263938228/

Источник: данные интернет-ресурсов

Обоснование корректировок

Поскольку выбранные объекты сравнения не соответствуют объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 кв.м. общей площади Объекта оценки.

На нижеперечисленные элементы сравнения корректировка не производилась, поскольку данные элементы сравнения объектов сравнения и объекта оценки идентичны:

- условия финансирования (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия продажи (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- Корректировка на изменение цен, за период от даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки (время продажи), не требуется, так как по данным справочника оценщика изменения рыночной стоимости в период предложений к продаже аналогов до даты оценки не происходило.

- передаваемые имущественные права (вид права);

- местоположение;

- физическое состояние здания;

Для определения рыночной стоимости Оценщик счел нужным применить корректировки по следующим характеристикам.

- Корректировка на обстоятельства совершения сделки (вынужденный характер)

- Корректировка на торг;

- Корректировка на расположение относительно красной линии;

- Корректировка на размер (площадь, фактор масштаба);

- Корректировка на этаж расположения;

- Корректировка на тип ремонта

Описание корректировок приведено ниже:

Корректировка на уторговывание

Поскольку в качестве объектов сравнения выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщик считает необходимым введение корректировки на цену предложения.

На основании анализа аналитических данных агентств недвижимости г. Екатеринбург были сделаны выводы, что реальные сделки по купле-продаже объектов отличаются от цен предложения, т.е. цена предложения содержит скидку на «уторговывание». Чем меньше актив-

ность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Для определения скидки на торг использован источник «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 327, в соответствии с которым скидка на торг для торгово-офисной недвижимости офисного назначения составляет значения от 9,4% до 24,3%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,9%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,0%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	13,7%	8,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	7,7%	19,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	8,8%	22,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,9%	8,3%	18,4%
4. Стрит-ритейл	13,9%	8,1%	19,7%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	8,5%	20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	8,9%	22,1%

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 327.

Скидка на торг принята по среднему значению в размере 15,7%.

Корректировка на передаваемые имущественные права

В соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика–2016. Том IV. Жилая недвижимость», издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород–2016 г. отношение удельной цены квартиры передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности составляет от 0,76 до 0,90 в пределах расширенного интервала, а отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности составляет от 0,92 до 0,94 в границах доверительного интервала.

Для более точного отражения результатов оценки оценщик составил подробную таблицу на основании Справочника оценщика–2016. Том IV. Жилая недвижимость, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород–2016 г

	право собственности	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)	право требования (строительство только что завершилось)
право собственности	0,0%	3,1%	7,5%	12,4%	11,1%	20,5%	31,6%
право требования (строительство только что завершилось): минимальные риски	-3,0%	0,0%	4,3%	9,0%	7,8%	16,9%	27,6%
право требования (строительство только что завершилось)	-7,0%	-4,1%	0,0%	4,5%	3,3%	12,0%	22,4%
право требования (строительство только что завершилось) максимальные риски	-11,0%	-8,2%	-4,3%	0,0%	-1,1%	7,2%	17,1%
право требования (строительство дома завершится через год): минимальные риски	-10,0%	-7,2%	-3,2%	1,1%	0,0%	8,4%	18,4%
право требования (строительство дома завершится через год)	-17,0%	-14,4%	-10,8%	-6,7%	-7,8%	0,0%	3,1%
право требования (строительство дома завершится через год): максимальные риски	-24,0%	-21,6%	-18,3%	-14,6%	-15,6%	-8,4%	0,0%

Рассматриваемые помещения и объекты-аналоги являются нежилыми встроенно-пристроенными помещениями в многоквартирных жилых домах. Оценщик счел возможным использовать корректировку на передаваемые имущественные права для жилой недвижимости, поскольку стоимость нежилого помещения, расположенного в жилом доме, как и стоимость жилых помещений, напрямую зависит от степени готовности жилого дома

Таким образом, Оценщиком применяется понижающая корректировка на передаваемые имущественные права в размере -24%.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 167, соотношение цен офисно-торговой недвижимости, в зависимости от положения относительно красной линии, составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Сравнимость			
Отличия в удельной цене: покрытия объекта, расположенного внутри квартала, и удельной цене такого же покрытия объекта, расположенного на другой территории	0,83	0,82	0,84
Отличия в удельной цене: отдельного объекта, расположенного внутри квартала, и удельной цене такого же объекта, расположенного на другой территории	0,80	0,79	0,81
Отличия в удельной цене объекта, расположенного по окрестности, и удельной цене такого же объекта, расположенного внутри квартала, и удельной цене такого же объекта, расположенного на другой территории	0,81	0,80	0,82

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 167.

Объект оценки расположен на внутри квартала, как и объекты-аналоги.

Корректировка на общую площадь объекта

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась корректировка на масштаб объекта.

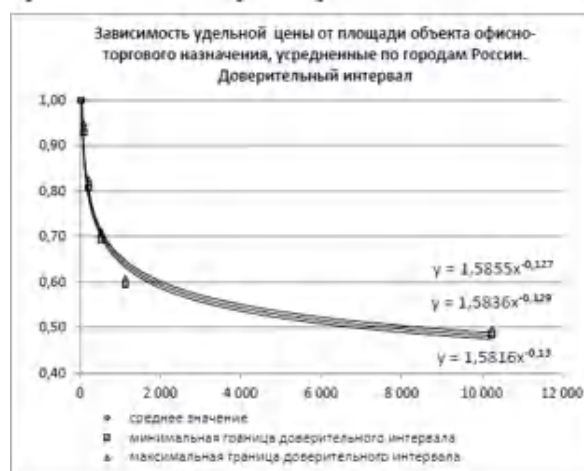
Зависимость цены от площади приведена в таблице ниже:

ТАБЛИЦА 10.2

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 215,216.

При этом функция зависимости удельной стоимости от площади здания выглядит следующим образом:



Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 217.

Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги имеют значение площади, стремящееся к пограничному значению, что не позволяет использовать усредненные корректировки,

Оценщиком была рассчитана корректировка на площадь с использованием функции зависимости $Y=1,5836 \cdot X^{-0,129}$, формула которой определена на основании аналитических исследований.

Таблица 22 Расчет корректировки на площадь для нежилого помещения площадью 32,66 кв.м.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Значение фактора площади (расчет по функции $Y=1,5836 \cdot X^{-0,129}$)	Формула для расчета корректировки	Величина корректировки
Объект оценки	32,66	1,010		
Объект аналог №1	136,0	0,840	1,010/0,840	1,20
Объект аналог №2	199,8	0,800	1,010/0,800	1,26
Объект аналог №3	180,6	0,810	1,010/0,810	1,25
Объект аналог №4	199,8	0,800	1,010/0,800	1,26

Источник: Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода - 2020 г., расчеты Оценщика

Таблица 23 Расчет корректировки на площадь для нежилого помещения площадью 26,19 кв.м.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Значение фактора площади (расчет по функции $Y=1,5836 \cdot X^{-0,129}$)	Формула для расчета корректировки	Величина корректировки
Объект оценки	26,19	1,039		
Объект аналог №1	136,0	0,840	1,039/0,840	1,24
Объект аналог №2	199,8	0,800	1,039/0,800	1,30
Объект аналог №3	180,6	0,810	1,039/0,810	1,28
Объект аналог №4	199,8	0,800	1,039/0,800	1,30

Источник: Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода - 2020 г., расчеты Оценщика

Таблица 24 Расчет корректировки на площадь для нежилого помещения площадью 55,58 кв.м.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Значение фактора площади (расчет по функции $Y=1,5836 \cdot X^{-0,129}$)	Формула для расчета корректировки	Величина корректировки
Объект оценки	55,58	0,943		
Объект аналог №1	136,0	0,840	0,943/0,840	1,12
Объект аналог №2	199,8	0,800	0,943/0,800	1,18
Объект аналог №3	180,6	0,810	0,943/0,810	1,16
Объект аналог №4	199,8	0,800	0,943/0,800	1,18

Источник: Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода - 2020 г., расчеты Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 243, соотношение цен офисно-торговой недвижимости, в зависимости от этажа расположения объекта, составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 243.

Объект оценки расположен на 1 этаже, как и объекты-аналоги.

Корректировка на наличие отдельного входа

Учитывает наличие отдельного входа в составе объекта. Значения поправочных коэффициентов приняты по данным таблицы 127 на странице 249 издания Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно- торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020г., 375 с.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	отдельного входа нет	0,87	1,00

Корректировка применяется к объектам-аналогам 1 и 2 в размере 0,87, так как они имеют отдельный вход.

Корректировка на тип ремонта

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 277, соотношение цен офисно-торговой недвижимости, в зависимости от состояния отделки, составляет:

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2020 г., стр. 277.

Объект оценки без отделки как и Объекты-аналоги.

Далее представлен расчет стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу:
Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, сравнительным подходом.

Таблица 25 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения (досуговый клуб) площадью 32,66 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3
Стоимость объекта, руб.		11 990 000	14 585 400	13 500 000	15 000 000
Площадь, кв.м.	32,7	136,0	199,8	180,60	199,80
Стоимость 1 кв.м. площади, с учетом НДС, руб.		88 162	73 000	74 751	75 075
Скидка на уторгование		-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Цена с учетом торга, руб.		74 321	61 539	63 015	63 288
Коммерческие корректировки					
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
корректировка на условия рынка		0%	0%	0%	0%
Дата продажи	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Право на объект оценки	ДДУ	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка на юридические права		-24%	-24%	-24%	-24%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099
Параметрические корректировки					
Местоположение	город Екатеринбург, пер. Красный	город Екатеринбург, ул. Мельковская, 3	город Екатеринбург, ул.Азина, 22	город Екатеринбург, ул.Азина, 22/2	город Екатеринбург, ул.Азина, 22/2
Характеристика местоположения	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Фактор местоположения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная величина, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099
Привлекательность по размеру занимаемой площади	32,7	136,0	199,8	180,6	199,8
Фактор площади здания	1,010	0,840	0,800	0,810	0,800
корректировка на площадь здания		1,20	1,26	1,25	1,26
Скорректированная величина, руб./кв.м.		67 781	58 930	59 864	60 605
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

корректировка на физическое состояние здания		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		67 781	58 930	59 864	60 605
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
корректировка на состояние внутренней отделки		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		67 781	58 930	59 864	60 605
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа		0,87	0,87		
		58 969	51 269	59 864	60 605
Изменение цены 1 кв.м по отношению к цене предложения по модулю		0,2066	0,1669	0,0500	0,0424
Весовой коэффициент		0,1856	0,2139	0,2976	0,3030
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.					58 090
Рыночная стоимость объекта, руб.					1 899 543

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 26 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения (досуговый клуб-бильярдная) площадью 26,19 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3
Стоимость объекта, руб.		11 990 000	14 585 400	13 500 000	15 000 000
Площадь, кв.м.	26,19	136,0	199,8	180,60	199,80
Стоимость 1 кв.м. площади, с учетом НДС, руб.		88 162	73 000	74 751	75 075
Скидка на уторгование		-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Цена с учетом торга, руб.		74 321	61 539	63 015	63 288
Коммерческие корректировки					
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
корректировка на условия рынка		0%	0%	0%	0%
Дата продажи	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.

корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Право на объект оценки	ДДУ	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка на юридические права		-24%	-24%	-24%	-24%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099
Параметрические корректировки					
Местоположение	город Екатеринбург, пер. Красный	город Екатеринбург, ул. Мельковская, 3	город Екатеринбург, ул. Азина, 22	город Екатеринбург, ул. Азина, 22/2	город Екатеринбург, ул. Азина, 22/2
Характеристика местоположения	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Фактор местоположения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная величина, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099
Привлекательность по размеру занимаемой площади	26,19	136,0	199,8	180,6	199,8
Фактор площади здания	1,039	0,840	0,800	0,810	0,800
корректировка на площадь здания		1,24	1,30	1,28	1,30
Скорректированная величина, руб./кв.м.		70 040	60 801	61 300	62 529
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
корректировка на физическое состояние здания		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		70 040	60 801	61 300	62 529
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
корректировка на состояние внутренней отделки		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		70 040	60 801	61 300	62 529
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа		0,87	0,87		
		60 935	52 897	61 300	62 529
Изменение цены 1 кв.м по отношению к		0,1801	0,1404	0,0272	0,0120

цене предложения по модулю				
Весовой коэффициент		0,1666	0,2033	0,3081
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.				59 939
Рыночная стоимость объекта, руб.				1 569 802

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 27 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения (досуговой клуб-бильярдная) площадью 55,58 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3
Стоимость объекта, руб.		11 990 000	14 585 400	13 500 000	15 000 000
Площадь, кв.м.	55,58	136,0	199,8	180,60	199,80
Стоимость 1 кв.м. площади, с учетом НДС, руб.		88 162	73 000	74 751	75 075
Скидка на уторгование		-15,70%	-15,70%	-15,70%	-15,70%
Цена с учетом торга, руб.		74 321	61 539	63 015	63 288
Коммерческие корректировки					
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
корректировка на условия рынка		0%	0%	0%	0%
Дата продажи	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Право на объект оценки	ДДУ	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка на юридические права		-24%	-24%	-24%	-24%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099
Параметрические корректировки					
Местоположение	город Екатеринбург, пер. Красный	город Екатеринбург, ул. Мельковская, 3	город Екатеринбург, ул. Азина, 22	город Екатеринбург, ул. Азина, 22/2	город Екатеринбург, ул. Азина, 22/2
Характеристика местоположения	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Фактор местоположения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная величина, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		56 484	46 770	47 891	48 099

Привлекательность по размеру занимаемой площади	55,58	136,0	199,8	180,6	199,8
Фактор площади здания	0,943	0,840	0,800	0,810	0,800
корректировка на площадь здания		1,12	1,18	1,16	1,18
Скорректированная величина, руб./кв.м.		63 262	55 189	55 554	56 757
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
корректировка на физическое состояние здания		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		63 262	55 189	55 554	56 757
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
корректировка на состояние внутренней отделки		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		63 262	55 189	55 554	56 757
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа		0,87	0,87		
		55 038	48 014	55 554	56 757
Изменение цены 1 кв.м по отношению к цене предложения по модулю		0,2595	0,2198	0,1184	0,1032
Весовой коэффициент		0,2099	0,2288	0,2770	0,2843
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.					54 063
Рыночная стоимость объекта, руб.					3 004 822

Источник: расчеты

Таблица 28 Расчет стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

№п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м	Стоимость прав требований сравнительным подходом, руб. (НДС не облагается)
1	Нежилое помещение (досуговый клуб)	32,66	1 899 543
2	Нежилое помещение (досуговый клуб - бильярдная)	55,58	3 004 822
3	Нежилое помещение (досуговый клуб - бильярдная)	26,19	1 569 802
Итого			6 474 167

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, определенная сравнительным подходом на дату оценки составляет:

6 474 167 (Шесть миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей.

14.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (МАШИНО-МЕСТ), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. КРАСНЫЙ

Выбор единицы сравнения и отказ от прочих единиц измерений:

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемых помещений (машиномест) выбирается **количество рублей за квадратный метр площади**. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке объекта оценки.

Использование других единиц сравнения нецелесообразно.

ОПИСАНИЕ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

Наиболее важными факторами стоимости нежилых помещений (машиномест), согласно анализу рынка, являются:

- скидка на торг;
- площадь;

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единиц измерения аналога (1 кв.м. площади), так и для цены аналога в целом. Корректировки могут рассчитываться в денежном или в процентном выражении.

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщик опирался на цены предложений объектов-аналогов. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке машиноместа, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной стоимости предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При сравнении объекта оценки и сопоставимых аналогов вводились корректировки только на различия между объектом оценки и объектами-аналогами. Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

В соответствии с ФСО 7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.»

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах аналогах.

Оценщиком для реализации метода сравнения продаж был проанализирован большой объем данных о представленных к продаже машиноместах, полученных с использованием следующих источников информации: <https://avito.ru>, <https://cian.ru> и др. В частности, рассматривался рынок предложений к продаже машиномест в Железнодорожном районе г. Екатеринбурга.

Таким образом, в целом по Железнодорожному району г. Екатеринбурга Оценщиком было выявлено достаточное количество объектов аналогов, однако большая часть предложений содержала не полную информацию о продаваемом объекте, либо имеющаяся информация была плохо проверяемой или недостоверной, что не позволило использовать их для дальнейших расчетов. Это обстоятельство обусловлено отсутствием базы достоверной ретроспективной информации о предложениях и сделках с аналогичной недвижимостью. Поэтому Оценщиком использовались имеющиеся в открытом доступе и максимально проверяемые данные.

Правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов

Выбор объектов для сравнения с объектом оценки осуществлялся по следующим правилам:

- машиноместа расположены в Железнодорожном районе, мкр. Центр, г. Екатеринбурга;
- площадь машиномест менее 40 кв.м.
- к расчетам принимаются предложения к продаже машиномест, информация о которых получена из достоверных, открытых источников, является полной и проверяемой.

Другими словами, в случае, если информация в объявлении о продаже была неполной, возможность уточнений из дополнительных источников отсутствовала, или представленная информация не подтверждалась, машиноместо, указанное в данном объявлении, не принималось в качестве объекта аналога.

Первичная выборка сложилась из объектов-аналогов, представленных разделе анализа фактических данных о сделках и предложениях. Далее Оценщик проанализировал сопоставимость объекта оценки и объектов сравнения и получил выборку из 4-х объектов аналогов машиномест, расположенных на территории Железнодорожного района г. Екатеринбурга.

В результате объектами аналогами являются машиноместа, приведенные в расчетной таблице ниже:

Описание и характеристики объектов аналогов, отобранных Оценщиком для определения стоимости объекта оценки.

Для расчета в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Также по этим объектам имеется достаточный объем достоверной информации для проведения оценки.

Данные по объектам-аналогам для нежилых помещений (машиноместа), расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, приведены в таблице и условно обозначены под номерами № 1 –4.

Таблица 29 Характеристика аналогов для нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

<i>Характеристика</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект аналог №1</i>	<i>Объект аналог №2</i>	<i>Объект аналог №3</i>	<i>Объект аналог №4</i>
Назначение объекта недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Оцениваемые права	ДДУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный	Свердловская область, Екатеринбург, Красный пер., 5к2	Свердловская область, Екатеринбург, Красный пер., 5к2	Свердловская область, Екатеринбург, Николая Никонова, 8	Свердловская область, Екатеринбург, Николая Никонова, 8
Цена продажи, тыс. руб.		450 000	400 000	900 000	600 000
Общая площадь без учета площади лоджии(балкона), кв.м.	12,84-37,78	22,5	18,0	38,0	17,0
Транспортная обеспеченность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Дополнительные улучшения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Тип машиноместа	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255232930/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/249433608/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/260062381/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255529894/

Источник: данные интернет-ресурсов

Обоснование размера корректировок

Поскольку выбранные объекты сравнения не соответствуют объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 кв.м. общей площади Объекта оценки.

На нижеперечисленные элементы сравнения корректировка не производилась, поскольку данные элементы сравнения объектов сравнения и объекта оценки идентичны:

- условия финансирования (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- обстоятельства совершения сделки;

- условия продажи (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- Корректировка на изменение цен, за период от даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки (время продажи), не требуется, так как по данным справочника оценщика изменения рыночной стоимости в период предложений к продаже аналогов до даты оценки не происходило.

- местоположение;

- размер (площадь, фактор масштаба);

Для определения рыночной стоимости Оценщик счел нужным применить корректировки по следующим характеристикам.

- Корректировка на обстоятельства совершения сделки (вынужденный характер)

- Корректировка на торг.

Описание корректировок приведено ниже:

Корректировка на уторговывание

Поскольку в качестве объектов сравнения выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщик считает необходимым введение корректировки на цену предложения.

На основании «Справочник оценщика недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость. Корректировки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2019 г.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложенных объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

Размер корректировки на уторгование по данным справочника для мест хранения автотранспорта составляет диапазон 11,5-21,7%.

Учитывая низкую степень активности рынка машиномест площадью менее 40 кв.м., скидка на торг принята по максимальному значению в размере 21,7%.

Корректировка на передаваемые имущественные права

В соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика–2016. Том IV. Жилая недвижимость», издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород–2016 г. отношение удельной цены квартиры передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности составляет от 0,76 до 0,90 в пределах расширенного интервала, а отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности составляет от 0,92 до 0,94 в границах доверительного интервала.

Для более точного отражения результатов оценки оценщик составил подробную таблицу на основании Справочника оценщика–2016. Том IV. Жилая недвижимость, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород–2016 г.

таблица 7.13

	право собственности	право требования (строительство только что завершено), минимальные риски	право требования (строительство только что завершено)	право требования (строительство только что завершено), максимальные риски	право требования (строительство дома завершится через год): минимальные риски	право требования (строительство дома завершится через год)	право требования (строительство дома завершится через год): максимальные риски
право собственности	0,0%	3,1%	7,5%	12,4%	11,1%	20,9%	31,6%
право требования (строительство только что завершено): минимальные риски	-3,0%	0,0%	4,3%	9,0%	7,8%	16,9%	27,6%
право требования (строительство только что завершено)	-7,0%	-4,1%	0,0%	4,5%	3,3%	12,0%	22,4%
право требования (строительство только что завершено): максимальные риски	-11,0%	-8,2%	-4,7%	0,0%	-1,1%	7,2%	17,1%
право требования (строительство дома завершится через год): минимальные риски	-10,0%	-7,2%	-3,2%	1,1%	0,0%	8,4%	16,4%
право требования (строительство дома завершится через год)	-17,0%	-14,4%	-10,8%	-6,7%	-7,8%	0,0%	9,2%
право требования (строительство дома завершится через год): максимальные риски	-24,0%	-21,6%	-18,3%	-14,8%	-15,6%	-8,4%	0,0%

Рассматриваемые машино-места и объекты-аналоги являются нежилыми встроенно-пристроенными помещениями в многоквартирных жилых домах. Оценщик счел возможным использовать корректировку на передаваемые имущественные права по жилой недвижимости, поскольку стоимость машино-места, расположенного в паркинге жилого дома, как и стоимость жилых помещений, напрямую зависит от степени готовности жилого дома.

Таким образом, Оценщиком применяется понижающая корректировка на передаваемые имущественные права в размере -24%.

Далее представлен расчет стоимости нежилых помещений (машиномест), расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, сравнительным подходом.

Таблица 30 Расчет рыночной стоимости нежилых помещений (машиноместо), расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог№1	Объект-аналог№2	Объект-аналог№3	Объект-аналог;4
Цена продажи, руб.	руб.		450 000	400 000	900 000	600 000
Общая площадь	кв.м.	12,84-37,78	22,5	18,0	38,0	17,0
Цена продажи	руб./кв.м.		20 000	22 222	23 684	35 294
Скидка на уторговывание	%		-21,7%	-21,7%	-21,7%	-21,7%
Скорректированная цена	руб./ед.		15 660	17 400	18 545	27 635
Корректировки первой группы:						
Оцениваемые права		ДДУ	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		-24,0%	-24,0%	-24,0%	-24,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		-3 758,40	-4 176,00	-4 450,74	-6 632,47
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		11 902	13 224	14 094	21 003
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		11 902	13 224	14 094	21 003
Дата продажи		октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.	октябрь 2021 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		11 902	13 224	14 094	21 003
Условия рынка			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		11 902	13 224	14 094	21 003
Корректировки второй группы:						
Местоположение		Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный	Свердловская область, Екатеринбург, Красный пер., 5к2	Свердловская область, Екатеринбург, Красный пер., 5к2	Свердловская область, Екатеринбург, Николая Никонова, 8	Свердловская область, Екатеринбург, Николая Никонова, 8
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь	кв.м.	12,84-37,78	22,5	18,0	38,0	17,00
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Тип машиноместа		Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Дополнительные улучшения		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая относительная коррек-			1,00	1,00	1,00	1,00

тировка						
Скорректированная цена	руб./кв.м		11 902	13 224	14 094	21 003
Изменение цены 1 кв.м по отношению к цене предложения по модулю			0,240	0,240	0,240	0,240
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Взвешенная стоимость	руб.		2 975	3 306	3 524	5 251
Согласованная рыночная стоимость	руб./кв.м.	15 056				

Источник: расчеты Оценщика

**Таблица 31 Расчет стоимости нежилых помещений (машиноместо), расположенных по адресу:
Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный**

№	Объект	Номер	Этаж	Общая площадь, кв.м	Стоимость прав требо- ваний сравнительным подходом, руб. (НДС не облагается)
1	м/место	2	-1	18,15	273 266,40
2	м/место	7	-1	18,16	273 416,96
3	м/место	8	-1	15,11	227 496,16
4	м/место	9	-1	19,6	295 097,60
5	м/место	10	-1	14,6	219 817,60
6	м/место	11	-1	12,84	193 319,04
7	м/место	12	-1	15,4	231 862,40
8	м/место	13	-1	16,33	245 864,48
9	м/место	14	-1	16,06	241 799,36
10	м/место	15	-1	33,61	506 032,16
11	м/место	20	-1	15,69	236 228,64
12	м/место	24	-1	16,78	252 639,68
13	м/место	27	-1	18,55	279 288,80
14	м/место	29	-2	35,35	532 229,60
15	м/место	30	-2	24,62	370 678,72
16	м/место	32	-2	37,78	568 815,68
17	м/место	33	-2	18,3	275 524,80
18	м/место	34	-2	18,3	275 524,80
19	м/место	35	-2	18,3	275 524,80
20	м/место	36	-2	18,3	275 524,80
21	м/место	37	-2	17,62	265 286,72
22	м/место	39	-2	15,52	233 669,12
23	м/место	40	-2	15,25	229 604,00
24	м/место	41	-2	15,93	239 842,08
25	м/место	43	-2	14,58	219 516,48
26	м/место	44	-2	15,2	228 851,20
27	м/место	45	-2	15,2	228 851,20
28	м/место	47	-2	24,88	374 593,28
29	м/место	48	-2	15,69	236 228,64
30	м/место	49	-2	15,69	236 228,64
31	м/место	50	-2	15,69	236 228,64
32	м/место	51	-2	15,69	236 228,64
33	м/место	52	-2	15,28	230 055,68
34	м/место	53	-2	15,28	230 055,68
35	м/место	54	-2	16,78	252 639,68
36	м/место	55	-2	16,05	241 648,80
37	м/место	56	-2	16,63	250 381,28
38	м/место	57	-2	16,6	249 929,60
39	м/место	58	-2	18,73	281 998,88
40	м/место	59	-2	23,78	358 031,68
41	м/место	60	-2	23,78	358 031,68
Итого					11 467 854,08

**Рыночная стоимость нежилых помещений (машиномест), расположенных по адресу:
Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, определенная сравнительным под-
ходом на дату оценки составляет:**

**11 467 854 (Одиннадцать миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч восемьсот пять-
десять четыре) рубля, восемь копеек.**

14.1.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ТРЕБОВАНИЙ

Последним этапом оценки любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием одного из следующих методов:

- ♦ экспертного метода;
- ♦ метода анализа иерархий.

Экспертный метод согласования полученных результатов в силу его простоты является наиболее распространенным. Метод предполагает экспертное определение весов для дальнейшего расчета итогового значения стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного полученных с использованием различных оценочных подходов результатов.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. По сравнению с экспертным методом он является гораздо более трудоемким.

В рамках настоящего заключения для расчета рыночной стоимости прав на объекты недвижимого имущества был использован один подход - сравнительный, в связи с чем вес данному подходу присвоен в размере 1.

Таблица 32 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный

Наименование	Наименование подхода			Итоговая стоимость
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	
Нежилые помещения 3 единицы	6 474 167	Не применялся	Не применялся	6 474 167
Машиноместо 41 единица	11 467 854,08	Не применялся	Не применялся	11 467 854,08
Квартиры 22 единицы	165 140 797,89	Не применялся	Не применялся	165 140 797,89
Итого				183 082 818,97

Источник: расчеты Оценщика

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

Согласно федеральному закону №214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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.

В соответствии с действующим законодательством, юридические лица не имеют статуса участников строительства и исключены из перечня субъектов, которые при банкротстве застройщика могут рассчитывать на получение помещений в собственность.

Юридические лица могут получить с банкротства денежную компенсацию.

Чтобы после достройки проблемного объекта получить приобретенную квартиру, нужно попасть в реестр требований участников строительства, который ведется в процессе банкротства застройщика, с требованиями о передаче жилых помещений, а также машиномест и нежилых помещений до 7 кв.м. Однако включают в него не всех. В соответствии с действующей редакцией закона «О несостоятельности (банкротстве)» туда не попадут юридические лица – то есть, те, кто относится к профессиональным инвесторам. Они могут быть включены лишь в реестр денежных требований. То есть, на квадратные метры, а также на будущие доходы от них, юр.лица в случае банкротства застройщика рассчитывать не могут.

Оцениваемые права (требования) включены в реестр требований юридических лиц к должнику на основании Определения Арбитражного суда Свердловской области о включении в реестр требований кредиторов от 29.04.2021 г. по делу № А60-31963/2020.

По данным предоставленных заказчиком документов: Реестр требований кредиторов ООО «Офорт-К» от 24.08.2021г.; Реестр текущих платежей ООО «Офорт-К» от 24.08.2021г.; Реестр требований о передаче жилых помещений от 24.08.2021г., оцениваемые права (требования) являются денежными.

Учитывая положение решения от 21.09.2021 г. Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020, оцениваемые права являются необеспеченными имуществом, так как все улучшения, принадлежащие на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» переданы Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области (ОГРН: 1196658087240, ИНН: 6670489772).

Таким образом, в рамках данного Отчета, оценка прав требований ООО «Транспорт-Трейд» к ООО «Офорт-К» в виде передачи жилых и нежилых помещений сводится к оценке дебиторской задолженности юридического лица.

15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

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. Оценка рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках сравнительного подхода предусматривает наличие и анализ рыночной информации о ценах на долговые обязательства предприятий. Он может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора продаются на рынке. Если существует рынок долгов, то для определения стоимости дебиторской задолженности достаточно обратиться к котировкам стоимости долгов интересующего дебитора. Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то применяют данные о ценах на долговые обязательства и векселя предприятий-аналогов с необходимыми, обоснованными оценщиком, корректировками цен. Анализ деятельности дебитора позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод сравнительного анализа рынка, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса. В случае нахождения нескольких задолженностей-аналогов, курсы задолженностей взвешиваются, для нахождения средневзвешенного курса задолженности, применяемого к номинальной стоимости оцениваемой задолженности.

В распоряжении оценщика имеется следующая выборка данных о состоявшихся сделках по продаже дебиторской задолженности, полученных из открытых источников:

Таблица 33 Аналоги для расчета права требования юридических лиц

Номинальная стоимость ДЗ, руб.	Стоимость продажи, руб.	Дисконт	Дата публикации	Финансовое состояние	Корректировка на финансовое состояние	Наличие судебных решений	Корр на наличие судебных решений	Регион должника	Рейтинг региона	Корректировка на регион	Итоговый дисконт	Источник
11 765 653,22	34 070,00	0,29%	20.07.2018	действующий	0,505	иск удовлетворен	1	Челябинская обл.	57,264	1,09	0,16%	https://www.fabrikant.ru/market/view.html?action=view_auction&type=251&id=1497943
325 254 135,51	845 700,00	0,26%	17.10.2018	действующий	0,505	иск не подавался	0,934	респ. Татарстан	75,069	0,83	0,10%	https://www.fabrikant.ru/market/view.html?action=view_auction&type=251&id=1493875
14 173 898,71	41 044,00	0,29%	14.01.2019	действующий	0,505	иск удовлетворен	1	Челябинская обл.	57,264	1,09	0,16%	https://www.fabrikant.ru/market/view.html?action=view_auction&type=251&id=1490061
66 429 660,01	768 715,00	1,16%	19.04.2019	действующий	0,505	иск удовлетворен	1	Москва	88,049	0,71	0,41%	https://www.fabrikant.ru/market/view.html?action=view_auction&type=251&id=1481328
351 131 220,00	1 500 000,00	0,43%	06.01.2019	в ликвидации	1	иск удовлетворен	1	Москва	88,049	0,71	0,30%	https://www.fabrikant.ru/market/view.html?action=view_auction&type=251&id=1498558
Итого (среднее значение)											0,23%	

Все аналоги с помощью корректировок на финансовое состояние и на наличие судебных решений приведены к состоянию – в ликвидации (в процессе банкротства), иск удовлетворен.

Расчет корректировки на финансовое состояние для юридических лиц производится следующим образом $(0,5+0,5*0,01)/1=0,505$ (см. Таблицу 37 Отчета).

Обоснование корректировок.

Корректировка на финансовое состояние.

Корректировка на финансовое состояние дебитора определяется на основе риска невозврата.

Вероятность невозврата

Оценка вероятности дефолта по долгу всегда носит субъективный характер. Попытки более или менее формального подхода к ее определению предпринимались различными исследователями. Так, в статье Д. Л. Мамаева² предлагалось для расчета вероятности невозврата использовать значения конкретных финансовых показателей предприятия-должника. Другие факторы разработанной автором моделью игнорируются.

Более комплексный подход к оценке вероятности дефолта содержится в работе П. Ю. Лазарева. Анализ и оценка дебиторской задолженности стали темой кандидатской диссертации данного исследователя³.

Автором была сформирована база данных о сделках по продаже дебиторской задолженности кредитных организаций. Источниками формирования базы послужили сведения о сделках по продаже задолженности, публикуемые в средствах массовой информации (Бюллетень «Реформа», «Московские торги» и т.п.), интернет-сайтах, а также сведения, полученные от антикризисных управляющих, занимающихся продажей имущества кредитных организаций, в т. ч. прав требования долга от заемщиков по выданным кредитам. Общий размер базы составил 200 дебиторов.

В ходе статистического анализа данной базы была подтверждена изначальная гипотеза автора о влиянии на вероятность возврата долга восьми основных факторов. Каждому фактору в зависимости от конкретных условий по разработанной автором шкале присваивается определенная степень риска.

Таблица 34 Соотношение между факторами и величиной риска возврата выданного кредита.

² Д. Л. Мамаев «К вопросу об оценке дебиторской задолженности» (опубликовано на сайте www.appraiser.ru)

³ Выдержки из данной работы приведены на сайте http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit

№	Факторы риска	Значения факторов	Величина риска, %
1	Финансовое состояние заемщика	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства	99%
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75%
		Удовлетворительно е финансовое состояние	50%
		Хорошее финансовое состояние	25%
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0%

Источник: Лазарев П. Ю. Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления: Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620

Построенная автором восьмифакторная регрессионная модель позволила сделать вывод о значимости каждого из факторов для определения вероятности возврата долга. В итоге автором было предложено определять вероятность дефолта как средневзвешенное значение данных факторов. При этом для практической реализации были предложены не конкретные значения весов, а их диапазоны.

Таблица 35 Соотношение между факторами риска возврата выданного кредита и его удельными весами в итоговой вероятности.

№	Факторы риска	Диапазон удельных весов	Примечания
1	Финансовое состояние заемщика	15% -50%	Вес фактора зависит от качества имеющейся у оценщиков информации о финансовом состоянии заемщика.

Источник: Лазарев П. Ю. Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления: Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620

Предлагаемая методика, по мнению автора, может также применяться для анализа и оценки дебиторской задолженности некредитных организаций с учетом внесения в нее определенных изменений. Например, при оценке дебиторской задолженности некредитных организаций отсутствует, как правило, необходимость в анализе качества обеспечения долга, т. к. сложившаяся практика заключения коммерческих сделок по продаже товаров, оказанию услуг, выполнению работ не предусматривает обеспечения по принятым на себя обязательствам.

Оценщик считает возможной адаптацию данной модели для определения вероятности невозврата оцениваемой дебиторской задолженности. Несколько модифицированная шкала оценки рисков по различным факторам приведена в таблице ниже.

Таблица 36 Шкала для проведения факторного анализа вероятности дефолта по оцениваемой задолженности.

Наименование фактора	Значение фактора	Степень риска	Удельный вес фактора
Финансовое состояние дебитора	Предприятие четвертой группы инвестиционной привлекательности	99%	50%
	Предприятие третьей группы инвестиционной привлекательности	66%	

Наименование фактора	Значение фактора	Степень риска	Удельный вес фактора
	Предприятие второй группы инвестиционной привлекательности	33%	
	Предприятие первой группы инвестиционной привлекательности	0%	
	Сезонный	50%	
	Стабильный	0%	

Дебиторы-аналоги являются действующими организациями и в состоянии банкротства.

Таблица 37 Расчет величины корректировки на финансовое состояние

	Степень риска, %	Вес фактора, %	Формула расчета корректировки	Корректировка
В состоянии банкротства	99	50	$(0,5+0,5*0,01)/1$	0,505

Таблица 38 Корректировка на наличие судебных решений.

Решения судебных органов (вариант 1 - наличие решений)	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99%	30%
	Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	66%	
	Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	33%	
	Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0%	
Решения судебных органов (вариант 2 - отсутствие решений)	Наличие правовых оснований для оспаривания задолженности	99%	20%
	Наличие аффилированности между дебитором и кредитором и, как следствие, высокая вероятность возникновения оснований для оспаривания долга в случае его продажи на сторону	66%	
	Отсутствие необходимой информации для проведения юридического анализа	33%	
	Отсутствие правовых оснований для оспаривания задолженности	0%	

Источник: Лазарев П. Ю. Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления: Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620

Дебиторы-аналоги имеют в наличии судебные решения об удовлетворении требований о взыскании.

Таблица 39 Расчет величины корректировки на наличие судебных решений

	Степень риска, %	Вес фактора, %	Формула расчета корректировки	Корректировка
Судебные решения отсутствуют	33	20	$(0,8+0,2*0,67)/1$	0,934
Иск не подавался	33	20	$(0,8+0,2*0,67)/1$	0,934
Иск отклонен	67	30	$(0,7+0,3*0,33)/1$	0,802

Корректировка на местонахождение.

Суть Корректировки на перспективность региона заключается в том, что риск вложений в долговые обязательства в нашей стране может существенно колебаться в зависимости от особенностей региона. Менее рисковыми считаются инвестиционно привлекательные регионы и предприятия в этих регионах.

Корректировка рассчитывалась на основании рейтинга социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2020 года (<https://ria.ru/20210531/rejting-1734768833.html>), подготовленного Центром экономических исследований «РИА-Аналитика» (Методика рейтинга аудирована ЗАО «БДО»),

Корректировка определяется по формуле:

$$K = IPO / Ira,$$

где *Ipo*, *Ira* - Рейтинг социально-экономического положения региона объекта оценки, Рейтинг социально-экономического положения региона аналога,

Рейтинг региона объекта оценки:

- Пермский край (*Ipo*) составляет 50,063

Анализ используемых данных.

Значение дисконта аналогов составило:

- Для юридических лиц: максимальное – 0,11%, минимальное – 0,09%.
- Для физических лиц: максимальное – 0,13%, минимальное – 0,04%.
- Для физических лиц с суммой задолженности более 60 млн: максимальное – 4,55%, минимальное – 0,07%.

Наиболее доступными параметрами сделок по продаже долговых обязательств являются дата сделки и номинальная величина долга. Исходя из соображений здравого смысла, существенными факторами подобных сделок должны являться возраст долга с даты возникновения и/или возраст долга с момента первой просрочки, однако подобная информация крайне редко приводится в общедоступных источниках.

В качестве показателя степени связи цены и фактора использовался коэффициент корреляции (R).

Корреляция (от лат. *correlatio* «соотношение, взаимосвязь») или корреляционная зависимость — это статистическая взаимосвязь двух или более случайных величин (либо величин, которые можно с некоторой допустимой степенью точности считать таковыми). При этом изменения значений одной или нескольких из этих величин сопутствуют систематическому изменению значений другой или других величин.

Математической мерой корреляции двух случайных величин служит коэффициент корреляции. В случае если изменение одной случайной величины не ведёт к закономерному изменению

другой случайной величины, но приводит к изменению другой статистической характеристики данной случайной величины, то подобная связь не считается корреляционной, хотя и является статистической.

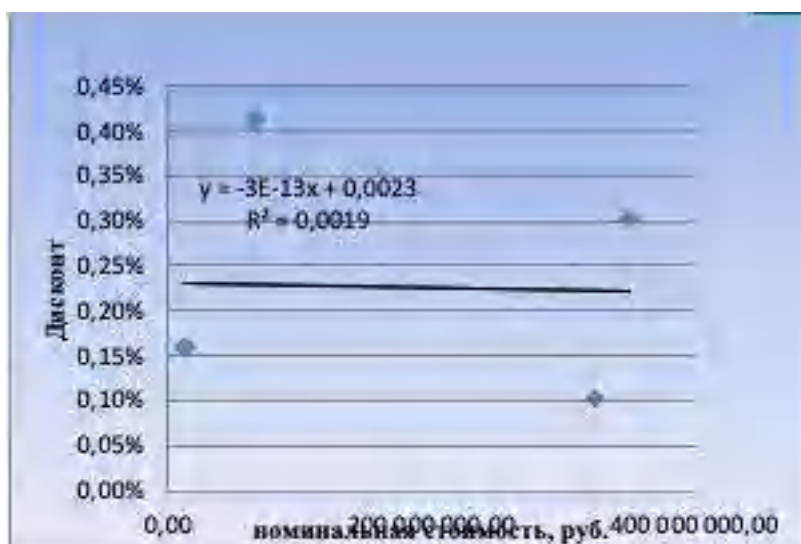
Коэффициент корреляции рассчитывается по следующей формуле:

$$r_{XY} = \frac{\text{cov}_{XY}}{\sigma_X \sigma_Y} = \frac{\sum(X - \bar{X})(Y - \bar{Y})}{\sqrt{\sum(X - \bar{X})^2 \sum(Y - \bar{Y})^2}}$$

Где $\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n X_t$, $\bar{Y} = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n Y_t$ — среднее значение выборок

Признак существенности связи принимается на уровне $R \geq |0,50|$.

График 1. Зависимость дисконта (%) от номинала дебиторской задолженности



По результатам расчета с помощью программных средств Excel коэффициент корреляции составляет

$R = 0,0019$, что говорит об отсутствии связи между величиной дисконта и номиналом дебиторской задолженности.

С учетом вышесказанного оценщик считает возможным для дальнейших расчетов использовать среднее арифметическое значение дисконта по сделкам с дебиторской задолженностью.

Итак, средний коэффициент дисконта после введения корректировок составил 0,23% для юридических лиц. Это значение и будет использоваться при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, с учетом корректировки на основные ценообразующие факторы в отношении каждого из объектов оценки, имеющих индивидуальные характеристики.

Стоимость дебиторской задолженности рассчитывается по формуле:

(номинальный размер задолженности, руб.) * средний дисконт * корректировка на финансовое состояние * корректировка на наличие судебных решений

Таким образом, стоимость объекта оценки составит:

Таблица 40 Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности

Наименование должника	Номинальная величина задолженности, руб.	Сведения о деятельности	Корректировка на финансовое состояние	Наличие судебных решений	Корректировка на наличие судебных решений	Рейтинг региона	Корректировка на регион	Дисконт	Рыночная стоимость СП, рублей
ООО "ОФОРТ-К"	183 082 818,97	в ликвидации	1,00	иск удовлетворен	1,0	62,167	1,00	0,23%	414 972

Источник: расчеты Оценщика

15.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

В процессе управления с дебиторской задолженностью организации могут быть осуществлены следующие процедуры:

1. Взыскание дебиторской задолженности у должника;
2. Списание дебиторской задолженности;
3. Реализация прав требования третьим лицам.

Возможность взыскания дебиторской задолженности предусмотрена ст. 819 Гражданского Кодекса РФ, согласно которой по условиям кредитного договора заемщик обязан возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты по ней. Причем стороны путем подписания мирового соглашения улаживают споры, не доводя дело до арбитражного суда.

В случае невозможности взыскания дебиторской задолженности ликвидируемой кредитной организации и реализации прав требования она подлежит списанию с отнесением на результаты хозяйственной деятельности. Основанием для списания является наличие процессуальных документов (решения, постановления суда, акты судебного пристава-исполнителя) или иных документов (определение суда об отказе в принятии исковых заявлений в связи с истечением срока исковой давности, документы, подтверждающие ликвидацию должника и т.п.), свидетельствующих о невозможности взыскания имущества. Данная возможность предусмотрена пунктом 4.3. Положения ЦБР от 4 октября 2000г. №125-П. Причем нереальное для взыскания имущество может быть списано органом, осуществляющим ликвидацию по согласованию с участниками кредитной организации либо конкурсным управляющим (ликвидатором) по согласованию с собранием кредиторов.

В случае взыскания либо списания дебиторской задолженности привлечение оценщика является нецелесообразным и необходимость в оценке возникает только тогда, когда принимается решение о реализации прав требования.

Если дебиторскую задолженность нельзя признать безнадежной, то ее ликвидационная стоимость может быть определена как произведение рыночной стоимости дебиторской задолженности за вычетом расходов, связанных с ее возвратом, на фактор вынужденной продажи по следующей формуле:

$$P_m = (N \times R - C) \times \left[\frac{1}{\left(1 - \frac{i}{12}\right)^{n \times 12}} \right]$$

P_m – текущая стоимость дебиторской задолженности;

N – сумма требований к погашению на дату проведения оценки;

R – вероятность возврата долга;

C – уровень затрат, связанных с возвратом долга;

R – ставка дисконтирования, % годовых;

te – время экспозиции объекта, то есть «разумно долгий» срок при продаже по рыночной стоимости, месяцев.

t – заданное (установленное, нормативное) время продажи объекта, то есть срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости), месяцев.

Экономический смысл приведенной формулы состоит в том, что организация может реализовать принадлежащую ей дебиторскую задолженность через время, соответствующее периоду нормальной экспозиции объекта, по рыночной стоимости, равной произведению вероятности возврата долга на его балансовую величину. В случае реализации прав требования в течение меньшего срока экспозиции, актив будет продан по меньшей (ликвидационной) стоимости. При приближении срока вынужденной продажи к нормальному сроку экспозиции, стоимость объекта будет приближаться к чистой стоимости реализации, определяемой как рыночная стоимость задолженности за вычетом расходов, связанных с ее возвратом.

Таким образом оценка дебиторской задолженности в рамках доходного подхода основывается на анализе 4-ти параметров:

- Балансовая стоимость дебиторской задолженности (сумма требований к погашению) по состоянию на дату проведения оценки;
- Ставка дисконтирования;
- Затраты, связанные с возвратом задолженности;
- Вероятность погашения долга дебитором.

Сумма требований к погашению на дату проведения оценки, определяется по формуле:

$N = (\text{Основная сумма долга} + \text{проценты по кредитному договору} + \text{штрафные санкции (за просроченную основную сумму и несвоевременную уплату процентов)}) - \text{выплаченная часть основного долга} - \text{выплаченные проценты}.$

В качестве ставки дисконтирования оценщиками используется безрисковая ставка доходности. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. Следует отметить, что, говоря о безрисковости вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное.

Безрисковая ставка R_f

Под безрисковой ставкой подразумевается ставка, по которой привлекают средства наиболее надежные заемщики в условиях конкретной страны. Безрисковая ставка не является

абсолютно безрисковой, но предполагает минимальный риск кредитора в конкретном государстве.

Ставка, принимаемая в качестве безрисковой, зависит от валюты расчета: при расчете ставки дисконтирования для денежного потока в долларах США в качестве безрисковой ставки настоящей используется доходность по 20-летним казначейским облигациям Правительства США. Данный выбор обосновывается тем, что произведенные расчеты премии за риск акционерного капитала базируются на показателях американского фондового рынка, как наиболее развитого и представительного с точки зрения сравнимых активов. Выбранный период в 20 лет сопоставим с периодом, в течение которого инвесторы обычно сохраняют свои инвестиции в акции. Кроме того, доходность 20-летних казначейских облигаций Правительства США используется агентством Ibbotson Associates для расчета премии за риск инвестирования в акционерный капитал.

При расчете ставки дисконтирования для денежного потока в рублях безрисковая ставка также должна быть учтена в рублях, для того чтобы включить рублевую инфляцию. Одним из вариантов, который может быть использован оценщиками, является пересчет долларовой безрисковой ставки (ее описание приведено выше) на основании форвардных обменных курсов. Отрицательными моментами здесь являются высокая волатильность обменного курса и отсутствие на российских валютных биржах долгосрочных форвардных контрактов на обмен валюты. В связи с этим, Оценщик принял в качестве безрисковой ставки ставку по долгосрочным государственным облигациям РФ.

Таблица 41 Определение безрисковой ставки

Облигация, выпуск	Дата погашения	Доходность эффективная, % год.
ОФЗ-26207-ПД	03.02.2027	7,570%
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	7,510%
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	7,550%
ОФЗ-26219-ПД	16.09.2026	7,580%
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	7,700%
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	7,510%
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	7,750%
ОФЗ-26226-ПД	07.10.2026	7,510%
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	7,560%
ОФЗ-26229-ПД	12.11.2025	7,530%
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	7,760%
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	7,540%
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	7,770%
ОФЗ-26234-ПД	16.07.2025	7,570%
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	7,710%
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026	6,780%
Среднее значение		7,556%

Источник:

<https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?sec=1&cat=0&calcdte=21%2E07%2E2021&dealsinday=0&bdur=0&bye ff=0&bspred=0&amm=0&rate=0&bcr=0&ex=0&go=1&s=1&d=1&p=2#rslt>

Затраты, связанные с возвратом задолженности включают в себя такие основные элементы, как:

- Судебные издержки по истребованию дебиторской задолженности;
- Оплата услуг юристов, консультантов и иных специалистов;
- Иные расходы, связанные с возвратом задолженности.

При этом при расчете данного параметра должны учитываться, только расходы, которые будет нести потенциальный покупатель задолженности по ее получению от дебитора. Средний уровень таких затрат составляет от 1% до 10% от балансовой стоимости задолженности.

Под вероятностью возврата долга понимается величина, учитывающая степень платежеспособности и заемщика и другие факторы, характеризующие особенности конкретной задолженности. Вероятность возврата долга представляет собой скидку, которая возникает в момент уступки права требования долга, с номинальной (балансовой) суммы задолженности и выражается в долях от этой суммы.

Вероятность возврата долга заемщиком определяется на основе анализа факторов, оказывающих влияние на величину ликвидационной стоимости дебиторской задолженности. При этом каждому фактору присваивается определенный вес с учетом его важности для оценки вероятности возврата долга.

Этапами определения вероятности возврата долга дебитором являются:

- Принятие исходных допущений, на основе которых будут проводиться дальнейшие расчеты.
- Определение перечня факторов, влияющих на вероятность возврата долга.
- Проверка статистической зависимости между факторами и уровнем возврата долга.
- Интерпретация полученной статистической зависимости и определения алгоритма расчета вероятности возврата долга.

Формирование перечня факторов.

Перечень конкретных факторов риска, оказывающих влияние на вероятность возврата долга определяется на основе анализа теоретических предпосылок анализа и оценки дебиторской задолженности и анализа существующих в настоящее время методик, посвященных данным вопросам, а также на основе информации, полученной от антикризисных управляющих и экспертов кредитных отделов банка.

Первоначальный перечень включает 10 факторов риска:

- Решения судебных органов;
- Тип заемщика;

- Наличие залога;
- Наличие поручительства;
- Финансовое состояние заемщика;
- Тип задолженности;
- Стабильность дохода заемщика;
- Вид процентных ставок;
- Темпы инфляции с момента возникновения обязательств;
- Уровень девальвации рубля по отношению к доллару США с момента возникновения обязательств.

ния обязательств.

Фактор «Решения судебных органов».

В случае вынесения судебного решения об отказе кредитору в возврате задолженности и вступления такого решения в законную силу, дебиторская задолженность подлежит списанию, поэтому в рамках данной методики такой случай не рассматривается. Как показывает практика рассмотрения исков о взыскании задолженности, решения арбитражных судов первой инстанции часто отменяются вышестоящими судебными органами, поэтому решение суда об отклонении или об удовлетворении иска кредитора не может считаться окончательным до вступления его в законную силу. Стоит отметить и такую возможность, как неполное удовлетворение требований истца, то есть, например, полное признание основной суммы долга и процентов по нему, но частичное признание штрафных санкций и т.п. Данный факт может привести к изменению общей суммы оцениваемой задолженности, что должно быть учтено при проведении работ по анализу и оценке.

Фактор «Тип заемщика».

Наиболее рискованными заемщиками являются физические лица, т.к. погашение задолженности осуществляется физическими лицами, как правило, в форме удержаний из заработной платы, которая может значительно колебаться во время срока кредитования, обращение взыскания на имущество физического лица возможно в редких случаях и только по решению суда.

Государственные или муниципальные органы исполнительной власти также являются рискованными заемщиками. Данное утверждение не противоречит тому факту, что вложения в государственные ценные бумаги рассматривается как безрисковое вложение средств.

Признание государственных или муниципальных органов исполнительной власти рискованными заемщиками обусловлено тем, что заемщик может найти множество оснований для отказа от исполнения обязанностей по погашению кредита (например, кредит получен прежней администрацией на нерыночных условиях, неправильно оформлены документы, кредитором не

выполнены встречные условия, оговоренные при выдаче кредита и т.п.) и истребовать задолженность в судебном порядке крайне сложно. Кроме того, достаточно часто такие кредиты выдаются по не совсем экономическим мотивам, например, банк выдавал кредит муниципальному органу власти не с целью получения прибыли, а с целью получения преимуществ для ведения бизнеса на территории этого города. После объявления банка банкротом и введения конкурсного управления, муниципалитет такие неформальные соглашения мог вполне перестать выполнять. Истребовать задолженность у муниципальных органов бывает сложно даже Центральному Банку РФ, который проиграл уже 40 подобных исков.

Даже в том случае, если судебное решение будет вынесено в пользу кредитора, то реально получить денежные средства можно не сразу, т.к. в бюджете муниципального образования на текущий год могут быть не предусмотрены расходы на обслуживание долга.

Риск кредитования юридических лиц определяется прежде всего наличием у них определенной кредитной истории, позволяющей банку судить о степени надежности заемщика.

Фактор «Наличие залога».

Наиболее рискованны ссуды, по которым залог не был предусмотрен кредитным договором или договор залога не был оформлен надлежащим образом. При наличии залога, уровень риска ссуды определяется степенью его ликвидности.

В соответствии с Положением ЦБР от 26 марта 2004г. №254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» ссуда признается обеспеченной если залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования при наличии устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахованы залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей их в качестве залога по ссуде (ссудам). Если предмет залога можно реализовать в течение 1 дня, то такой залог может считаться абсолютно-ликвидным, в течение 1 месяца – высоколиквидным, если в течение 2 - 6 месяцев – среднеликвидным, если в течение более чем 6 месяцев – неликвидным.

Фактор «Наличие поручительства».

Поручительство является наряду с залогом одним из основных факторов, определяющих обеспеченность ссуды. Риск невозврата кредита по этому фактору определяется прежде всего типом поручителя.

Рискованность поручительства физических лиц и муниципальных органов власти определяется по приведенным в описании фактора «Тип заемщика» причинам. Качество поручительства юридических лиц определяется прежде всего их финансовым положением. Наименее рискованным является поручительство государственных органов власти и прежде всего федеральных органов исполнительной власти.

Фактор «Финансовое состояние заемщика».

Тип финансового состояния заемщика необходимо определять на основе анализа его финансовой отчетности. Классическим способом оценки финансового состояния заемщика выступает финансовый анализ на основе 5-ти групп показателей – платежеспособности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, финансовой устойчивости.

Однако в большинстве случаев у оценщиков нет возможности получить финансовую отчетность заемщика. В этом случае финансовое состояние следует определять по косвенным признакам: публикациям в СМИ, отраслевым обзорам, письмам в банк с признанием своего неудовлетворительного финансового состояния и просьбой пролонгировать кредит и т.п.

Финансовое состояние таких заемщиков как субъекты РФ и муниципальные образования следует определять на основе анализа таких критериев как:

- Отношение долга субъекта РФ (муниципального образования) к доходам его бюджета;
- Отношение объема заемных средств к доходам бюджета;
- Доля собственных средств в общем объеме доходов;
- Объем собственных доходов бюджета;
- Отношение дефицита бюджета к доходам бюджета;
- Доля средств, направляемых в бюджеты других уровней, в расходах бюджета;
- Доля выделяемых кредитов и бюджетных ссуд в расходах бюджета.

Данную информацию можно получить из законов о бюджете и отчета об исполнении бюджета соответствующего заемщика.

Можно также воспользоваться информацией о рейтингах кредитоспособности регионов РФ, регулярно публикуемых журналом «Эксперт», информационным агентством АК&М и др.

Фактор «Стабильность дохода заемщика».

Стабильность или нестабильность дохода заемщика следует определять также на основе его финансовой отчетности, а в случае ее отсутствия на основе экспертных заключений (например, доход сельскохозяйственных организаций можно признать сезонным, а доход муниципальных органов власти стабильным, т.к. он определяется налоговыми платежами) или по косвенным признакам.

Фактор «Тип задолженности».

Данный фактор дополняет фактор «Финансовое состояние заемщика», показывая возможность и желание заемщика исполнять свои обязательства по возврату задолженности в прошлом. Риск по этому фактору определен в зависимости от периода просрочки платежей.

Необходимость введения данного фактора обусловлена тем, что возможность вернуть долг, еще не означает добровольное желание заемщика сделать это в максимально короткий срок. Достаточно часто заемщик опровергает сам факт существования задолженности в результате чего судебные разбирательства по делу о взыскании долга могут растянуться на достаточно большой срок (в отдельных случаях более чем на 2 года).

Факторы «Темпы инфляции», «Уровень девальвации рубля» и «Вид процентных ставок».

Риск по данным факторам определяется в зависимости от того, насколько изменилась конъюнктура рынка и условия кредитного договора в период с момента возникновения обязательств по дате проведения оценки. Также учитывается в какой валюте выражена дебиторская задолженность: в рублях или иностранной валюте.

Факторы «Темпы инфляции» и «Уровень девальвации рубля» имели большое значение в период 1998-1999гг., т.к. многие предприятия не могли своевременно обслуживать свои долговые обязательства именно за счет непредсказуемо резкого изменения конъюнктуры рынка. Однако, поскольку в настоящее время ситуация в экономике России характеризуется стабильностью, то влияние данных факторов значительно снизилось, что послужило причиной исключения их из дальнейших расчетов.

Исходя из вышеизложенного возможно составить таблицу факторов, значений факторов и соответствующих им величин риска.

Таблица 42 Соотношение между факторами и величиной риска возврата выданного кредита.

№ п/п	Фактор риска	Значение фактора	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99%
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75%
		Иск к заемщику не подавался	50%
		Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25%
		Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0%
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99%
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75%
		Муниципальный орган власти	50%
		Государственный орган власти	25%
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0%
3	Финансовое состояние заемщика	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства	99%
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75%
		Удовлетворительно е финансовое состояние	50%
		Хорошее финансовое состояние	25%
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0%
4	Наличие залога	Нет залога	99%
		Неликвидный залог	75%
		Среднеликвидный залог	50%
		Высоколиквидный залог	25%
		Абсолютно ликвидный залог	0%
5	Наличие поручительства	Нет поручительства	99%
		Поручительство физических лиц	75%
		Поручительство прочих юридических лиц, муниципальных органов	50%
		Поручительство крупных, финансово устойчивых юридических лиц	25%
		Поручительство государственных органов	0%
6	Тип задолженности	Просроченная более 24 месяцев	99%
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75%
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50%
		Просроченная до 6 месяцев	25%
		Текущая	0%
7	Стабильность дохода заемщика	Нестабильный	99%
		Сезонный	50%
		Стабильный	0%
8	Вид процентных ставок	Изменяемые в одностороннем порядке кредитором	99%
		Индексируемые	50%
		Фиксированные	0%

Источник: Лазарев П. Ю. Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления: Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620

Нижеприведенные рекомендуемые диапазоны весов факторов были определены в кандидатской диссертационной работы Лазарева П.Ю. на основе анализа и оценки задолженности более 200 дебиторов, по конкурсным управляющих ОАО «Межкомбанк», ОАО «Инкомбанк», ОАО «Промстройбанк» ценовой информации по реализации дебиторской задолженности коммерческих банков в рамках конкурсного производства.

Таблица 43 Соотношение между факторами риска возврата выданного кредита и его удельными весами в итоговой вероятности.

№ п/п	Фактор риска	Диапазон удельных весов	Примечания
1	Решения судебных органов	20%-40% при вступлении судебного решения в законную силу	Наличие положительного для кредитора судебного решения еще не означает реальную возможность взыскания долга
		15%-20% в случае продолжения на дату оценки судебных разбирательств	
2	Тип заемщика	35%-60% при выдаче кредита физическому лицу	При выдаче кредита физическому лицу тип заемщика является определяющим фактором возврата долга. При других типах заемщика определяющими являются иные факторы
		5%-10% при выдаче кредита прочим заемщикам	
3	Финансовое состояние заемщика	15% - 50%	Вес фактора зависит от качества имеющейся у оценщиков информации о финансовом состоянии заемщика
4	Наличие залога	10% - 20%	Веса этих двух факторов должны быть, как правило, равны, так как залог и поручительство представляют собой в общем случае равноправное обеспечение долга.
5	Наличие поручительства	10% - 20%	
6	Тип задолженности	5% - 25%	Данный фактор является дополняющим фактора "Финансовое состояние заемщика" и его вес в границах указанного диапазона определяется обратно пропорционально весу фактора "Финансовое состояние заемщика"
7	Стабильность дохода заемщика	1% - 5%	Веса неосновных факторов определяются исходя из полученных весов основных факторов таким образом, чтобы сумма весов была равна 100%
8	Вид процентных ставок	1% - 5%	

Источник: Лазарев П. Ю. Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления: Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620

Далее Оценщиком произведен расчет рисков для оцениваемого размера дебиторской задолженности с учетом величин факторов риска, учитывающих индивидуальные особенности должника:

После определения вероятности возврата долга, Оценщиком определена рыночная стоимость дебиторской задолженности, исходя из номинальной стоимости долга, вероятности возврата долга, срока реализации.

Таблица 44 Расчет рисков (вероятности возврата) для дебиторской задолженности ООО "ОФОРТ-К"

Фактор риска	Значение фактора	Вес фактора, %	Средневзвешенная величина риска, %
Решения судебных органов	0,0%	0%	0,00%
Тип заемщика	75,0%	5%	3,45%
Финансовое состояние заемщика	99,0%	20%	19,80%
Наличие залога	75,0%	5%	3,75%
Наличие поручительства	99,0%	20%	19,80%
Тип задолженности	99,0%	20%	19,80%
Стабильность дохода заемщика	99,0%	30%	30,10%
Вид процентных ставок	-	0%	0,00%
Сумма		100,0%	96,70%

Источник: Лазарев П. Ю. Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления: Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620; расчеты Оценщика

Таблица 45 Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках доходного подхода

Наименование должника	ООО "ОФОРТ-К"
Сумма требований к погашению на дату проведения оценки, руб.	183 082 818,97
Вероятность возврата долга, %	3,30%
Уровень затрат, связанных с возвратом долга, %	3%
Срок реализации задолженности, мес.	12
Ставка дисконтирования, %	7,56%
Рыночная стоимость дебиторской задолженности в рамках доходного подхода, руб.	517 470

Источник: Расчеты Оценщика

15.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Последним этапом оценки любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием одного из следующих методов:

- ♦ экспертного метода;
- ♦ метода анализа иерархий.

Экспертный метод согласования полученных результатов в силу его простоты является наиболее распространенным. Метод предполагает экспертное определение весов для дальнейшего расчета итогового значения стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного полученных с использованием различных оценочных подходов результатов.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. По сравнению с экспертным методом он является гораздо более трудоемким.

Значимость каждого подхода определялась экспертным методом при помощи ранжирования в порядке возрастания их качества. Для ранжирования выбираются критерии качества, по которым сравниваются результаты использования применяемых методов. Стандартные ранги переводят в коэффициенты весомости:

$$V_i = \frac{S_n m - R_i}{(n - 1)S_n m}, \text{ где}$$

- ♦ S_n – сумма чисел натурального ряда, последний член которого n равен количеству сравниваемых результатов;
- ♦ m – количество критериев;
- ♦ R_i – суммарный ранг у результата, полученного с помощью i -го подхода (метода).

Метод рейтинговой оценки основан на шкале баллов от 1 до 5. Оценщик проанализировал подходы по каждому критерию:

- ♦ Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты: сравнительному подходу присваивается балл 5, доходному подходу присваивается балл 4.
- ♦ Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта: в данном случае сравнительному присвоен балл 4, доходному подходу присваивается балл 5.
- ♦ Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца: сравнительному подходу присваивается балл 4, доходному подходу присваивается балл 4.

Значения присвоенных баллов по каждому критерию приведены ниже:

Таблица 46 Расчет веса подходов

Критерий	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	0	4
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	0	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	0	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	0	5
Итого сумма баллов для данного подхода	18	0	18
Подход применялся?	Да	Нет	Да
Сумма баллов	36		
Вес подхода, %	50,0%	0,0%	50,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 47 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование контрагента	Рыночная стоимость, рассчитанная с применением:			Итоговая величина стоимости, руб.
	затратного подхода	доходного подхода	сравнительного подхода	
ООО "ОФОРТ-К"	Не применялся	517 470	414 972	466 221

16. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки прав требования, Оценщик определил:

Итоговая величина рыночной стоимости прав (требований) ООО «ТранспортТрейд» к ООО «ОФОРТ-К» общей номинальной стоимостью 211 079 556 (Двести одиннадцать миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 36 копеек, по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-29 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 22 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный и по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 41 нежилого помещения (машино- мест) и 3 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный, на дату оценки составляет:

466 221 (Четыреста шестьдесят шесть тысяч двести двадцать один) рубль.

17. ПОДПИСИ ОЦЕЩИКОВ

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в редакции законов от 21.12.2001 г №178-ФЗ, от 21.03.2002 г №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №130,3-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, а также в соответствии с N 431-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в российской федерации» и статью 5 федерального закона «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в российской федерации» и отдельные законодательные акты российской федерации» от 28.10.2010 г.).

Отчет об оценке прав (требований) ООО «ТранспортТрейд» к ООО «ОФОРТ-К» общей номинальной стоимостью 211 079 556 (Двести одиннадцать миллионов семьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 36 копеек, по договору долевого участия в строительстве № 1 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-29 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 22 жилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный и по договору долевого участия в строительстве № 2 от 11 августа 2016 г. с учетом дополнительных соглашений №№ 1-16 к договору, обеспеченных обязательством передачи объектов недвижимости в виде 41 нежилого помещения (машино- мест) и 3 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный выполнил Оценщик:

Косинцев Иван Викторович

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 612659 Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» г. Москва, регистрационный № 4.8-28/040

Директор ООО «РК-Профит»



Иван Викторович Косинцев
Подпись

И.В. Косинцев

18. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Стандарты:

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, мы использовали следующие стандарты:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные Минэкономразвития России за №№ 297-299 от 20 мая 2015 г., ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России за №611 от 25 сентября 2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».

Нормативные и методические документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции законов от 21.12.2001 г №178-ФЗ, от 21.03.2002 г №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №130,3-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, а также в соответствии с N 431-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в российской федерации» и статью 5 федерального закона «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в российской федерации» и отдельные законодательные акты российской федерации» от 28.10.2010 г.).

Другие данные и литература, используемые в отчете:

- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: ГТУ. 1997 г.
- Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость.– С-Пб.: СПбГТУ, 1996 г.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие / – М.: Дело Лтд, 1995 г. –480с.
- Оценка недвижимости: Учебник/ под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г. – 496с.: ил.
- Рутгайзер В.М., Зарубин В.Н. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие.– М.:Дело, 1998 г.
- Оценка объектов недвижимости: Теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997 г. – 320с.
- Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал.– М.:РОО. 1996-2004 гг. «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости», И.Анисимова, Н.Баринов, С.Грибовский.
- Иванов В.В. Мерзликина Г.С. "Оценка недвижимости", учеб.пособие, ВолГТУ, Москва 2004г.

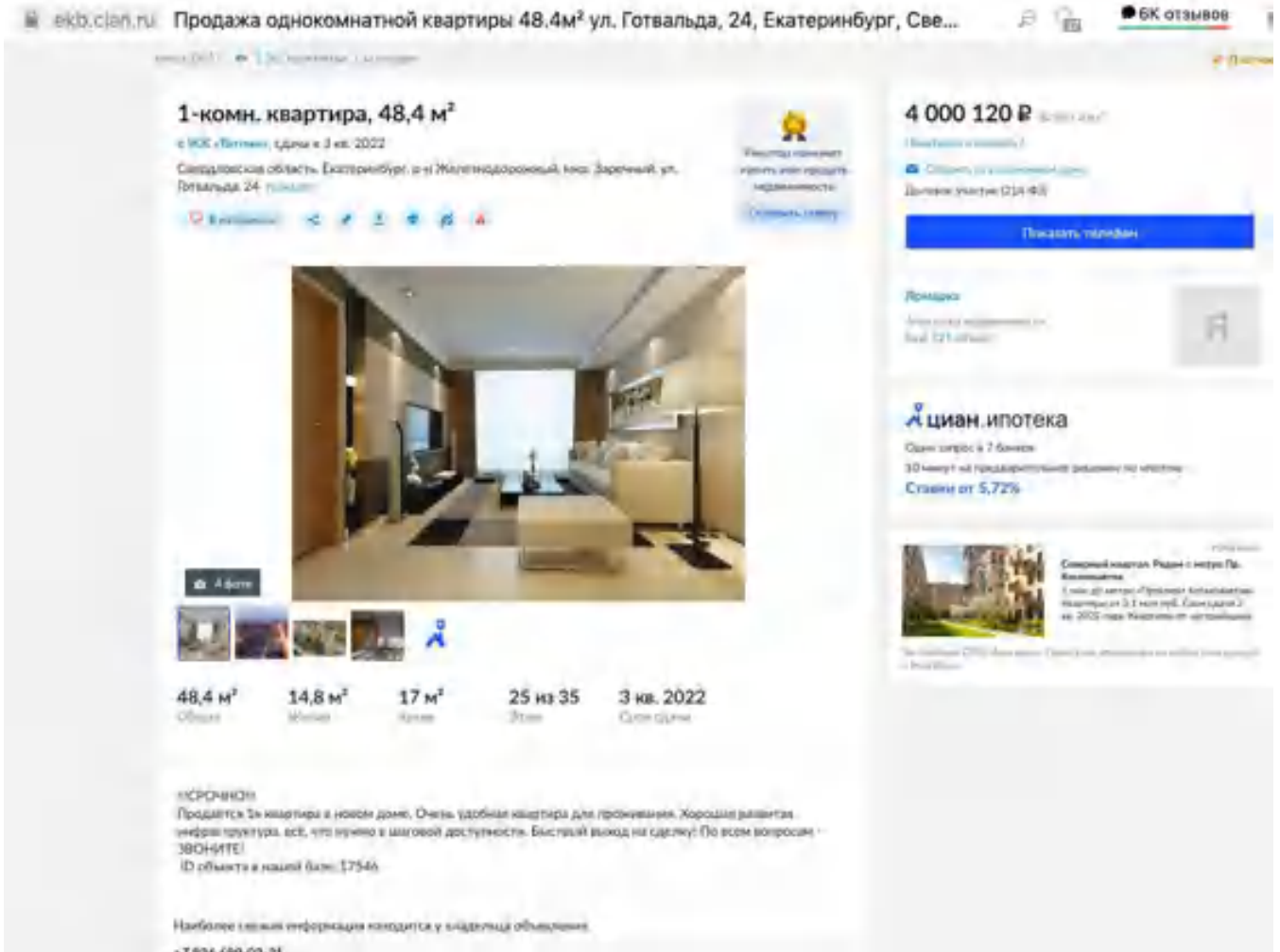
- «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2020 г.
- «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2020 г.

19. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

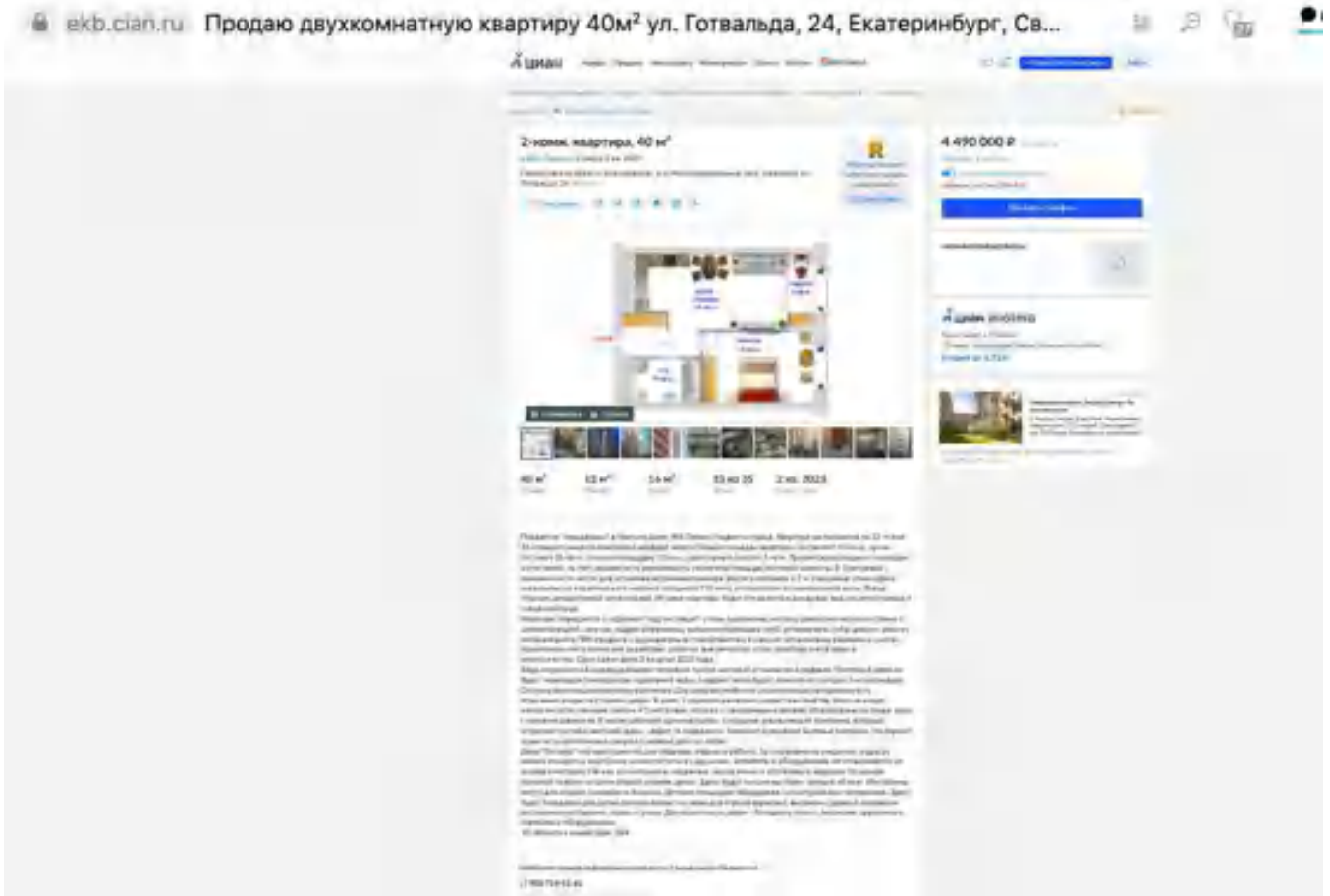
1. Распечатка интернет-страниц с объектами - аналогами
2. Копии документов, предоставленных Заказчиком
3. Сведения об Оценщике и ООО «РК-Профит»:
 - Копия диплома о профессиональной переподготовке Косинцева И.В.;
 - Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков на имя Косинцева И.В.;
 - Копия полиса страхования профессиональной ответственности оценщиков на имя Косинцева И.В.;
 - Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации на имя Косинцева И.В.;
 - Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 026659-1 от 28 июля 2021 г. на имя Косинцева И.В.;
 - Копия полиса на юридическое лицо ООО «РК-Профит».

Приложение №1. Распечатка страниц интернет-сайтов с информацией по объектам-аналогам.

**Объекты аналоги для расчета стоимости жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный.
Объект аналог №1**



Объект аналог №2



Объект аналог №3




Объект аналог №4

www.domofond.ru 1-комнатная квартира на продажу, ЖК «Мельница» — Уральская м...

6 800 000 ₽

3-комн. квартира, 53.6 м², 28/25 эт.



Свяжитесь с владельцем

3-комн. квартира, 53.6 м², 28/25 эт.

1-комн. квартира, 53.6 м², 28/25 эт.

1-комн. квартира, 53.6 м², 28/25 эт.

1-комн. квартира, 53.6 м², 28/25 эт.

Объект аналог №5

www.domofond.ru 1-комнатная квартира на продажу, ЖК «Екатерининский п...

4 300 000 ₽

1-комн. квартира, 40 м², 13/20 эт.



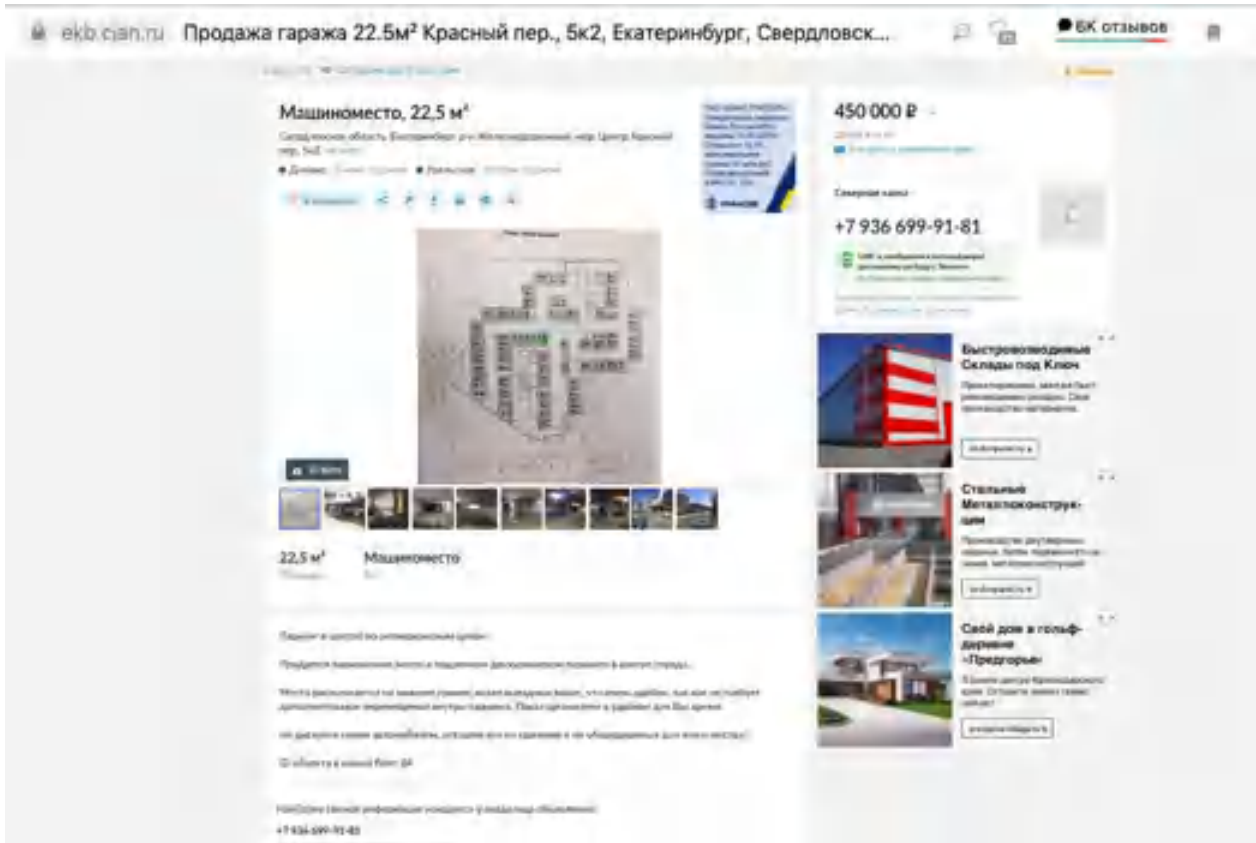
Свяжитесь с владельцем

1-комн. квартира, 40 м², 13/20 эт.

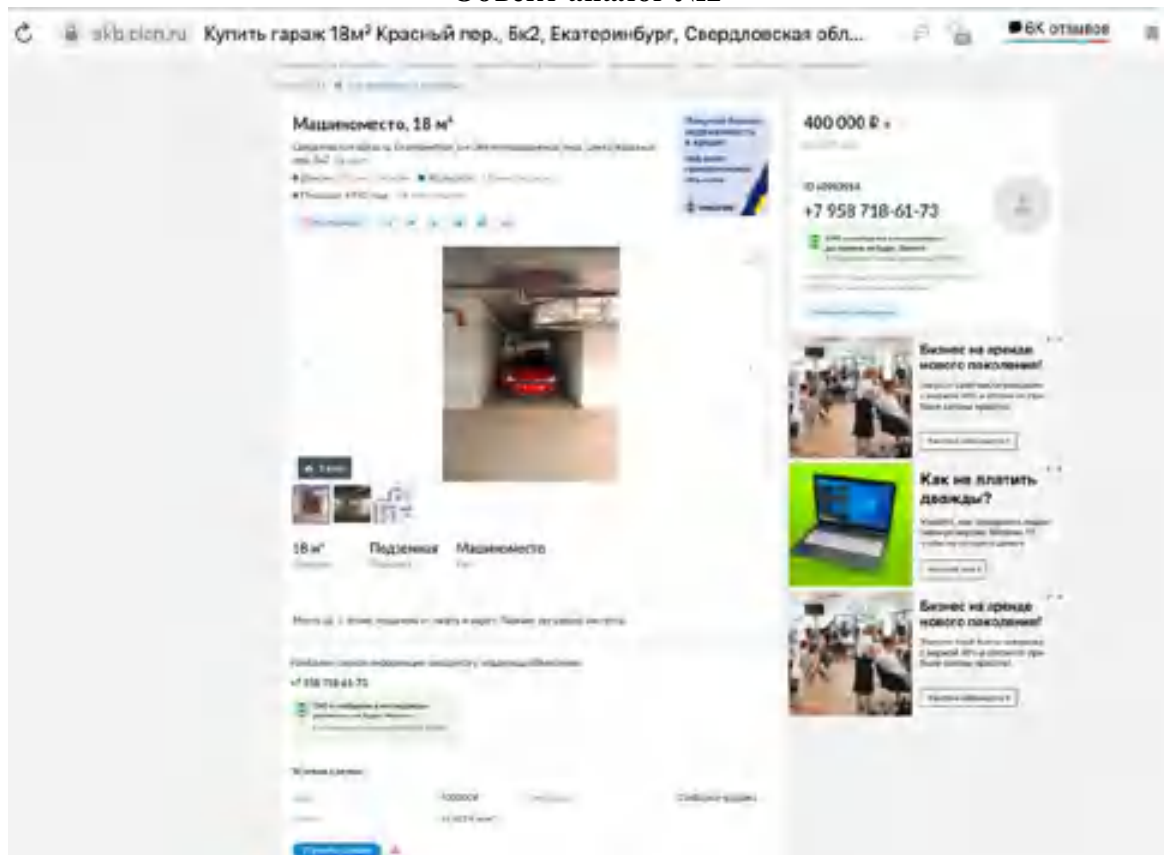
1-комн. квартира, 40 м², 13/20 эт.

Объекты аналоги для расчета стоимости нежилых помещений(машиномест), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный.

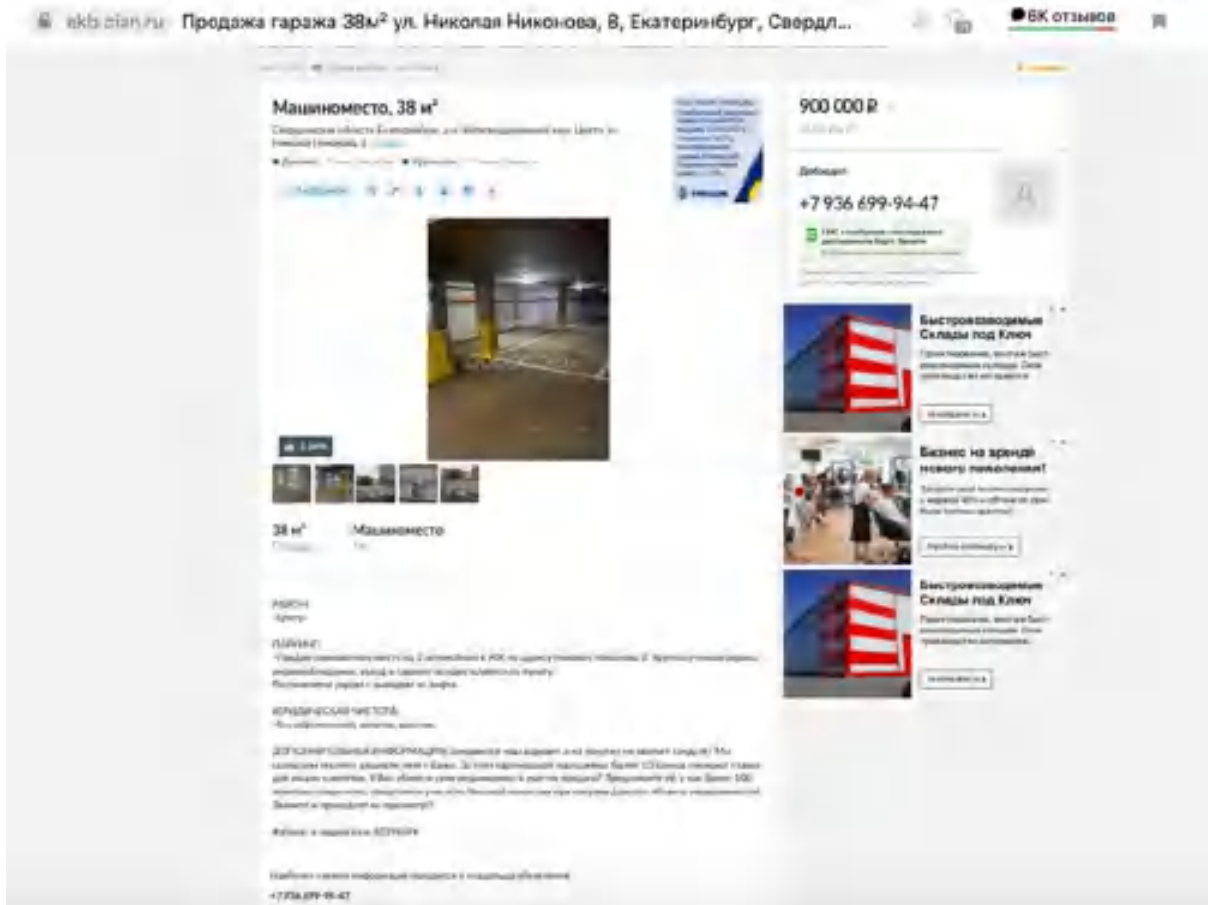
Объект аналог №1



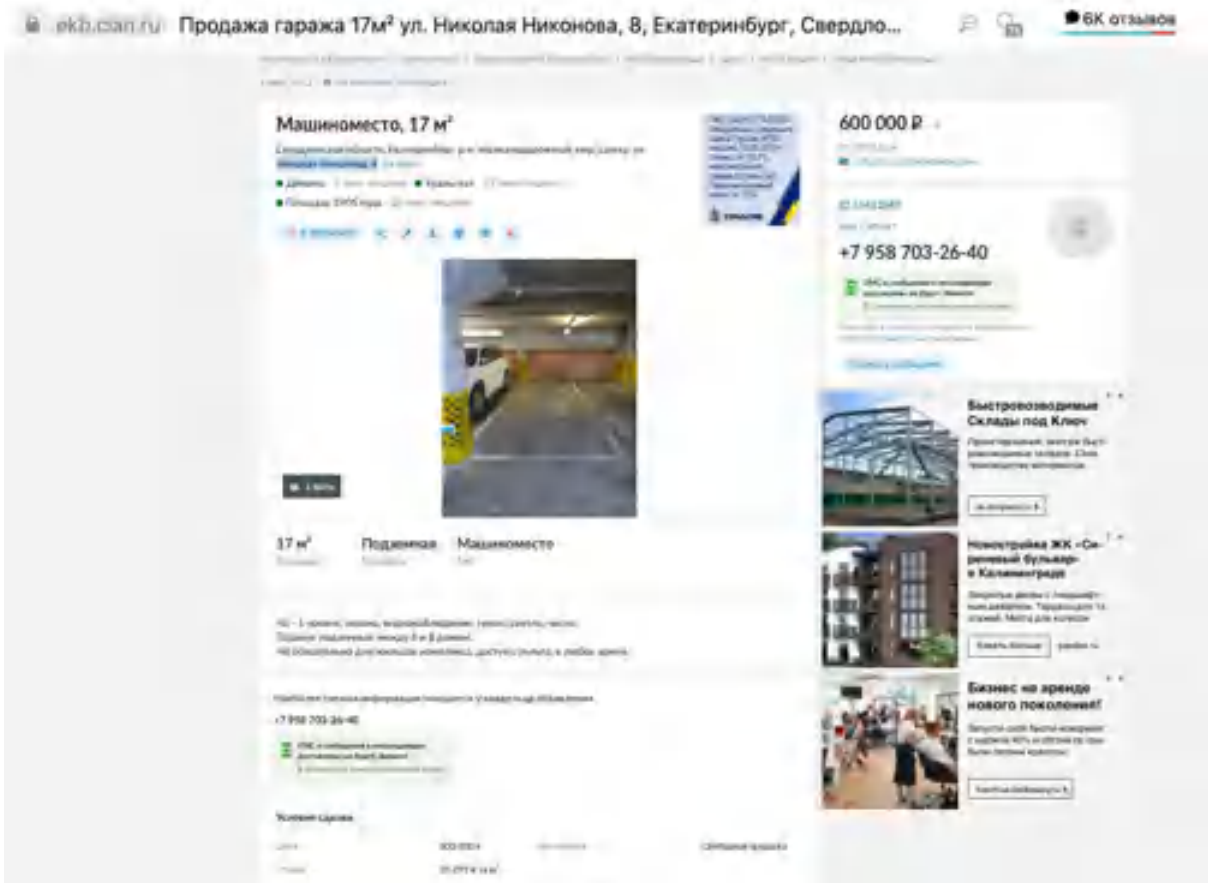
Объект аналог №2



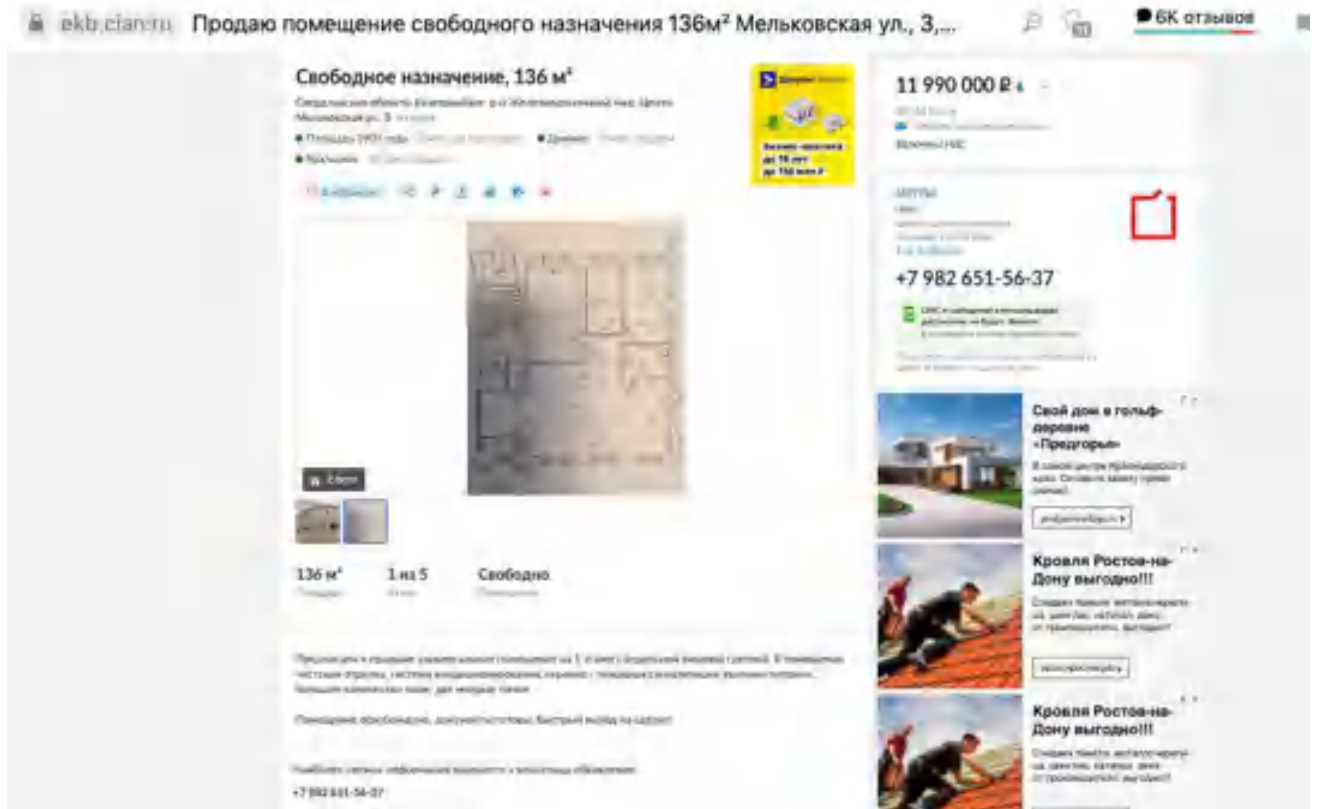
Объект аналог №3



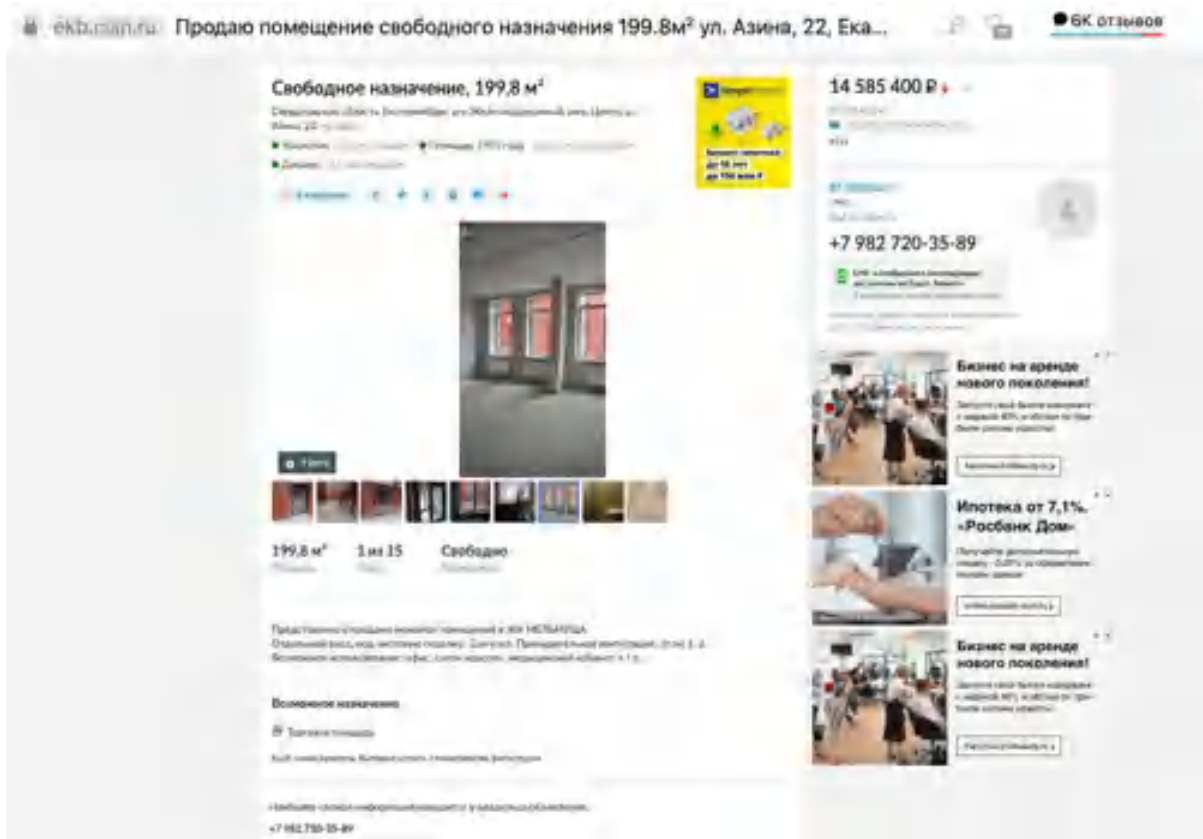
Объект аналог №4



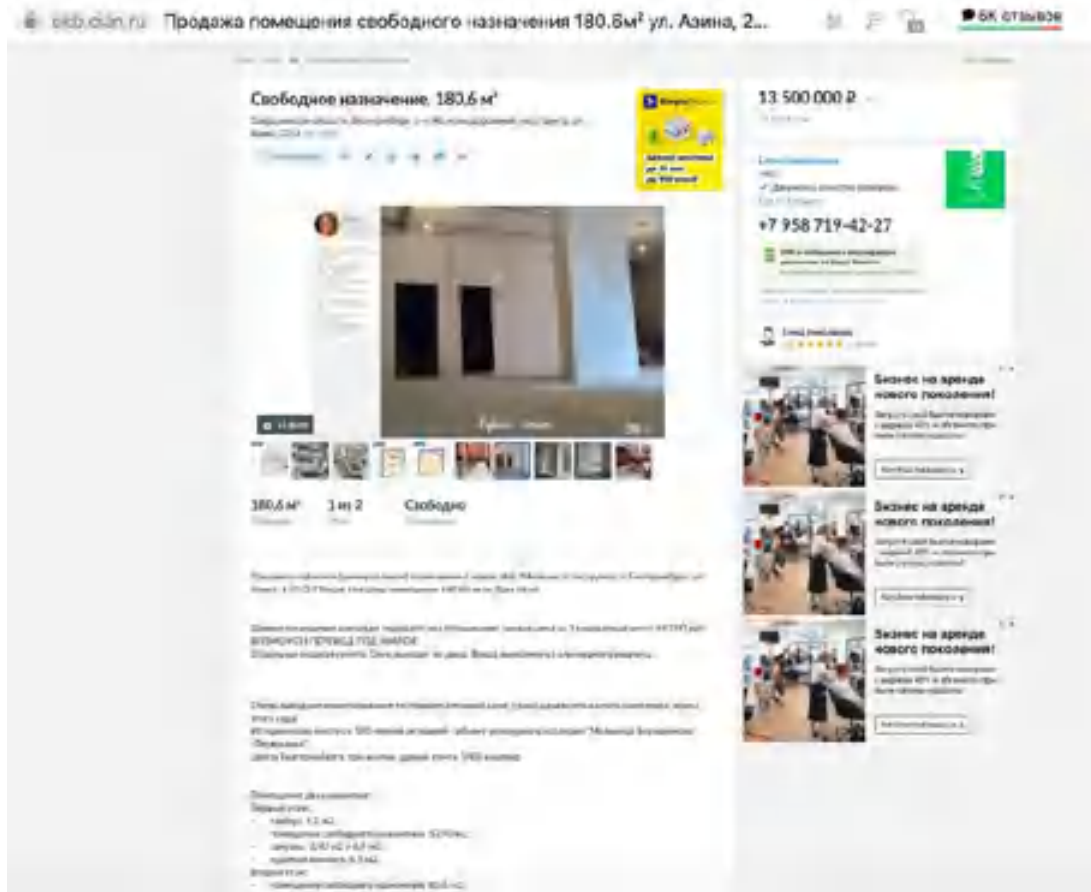
**Объекты аналоги для расчета стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный
Объект аналог №1**



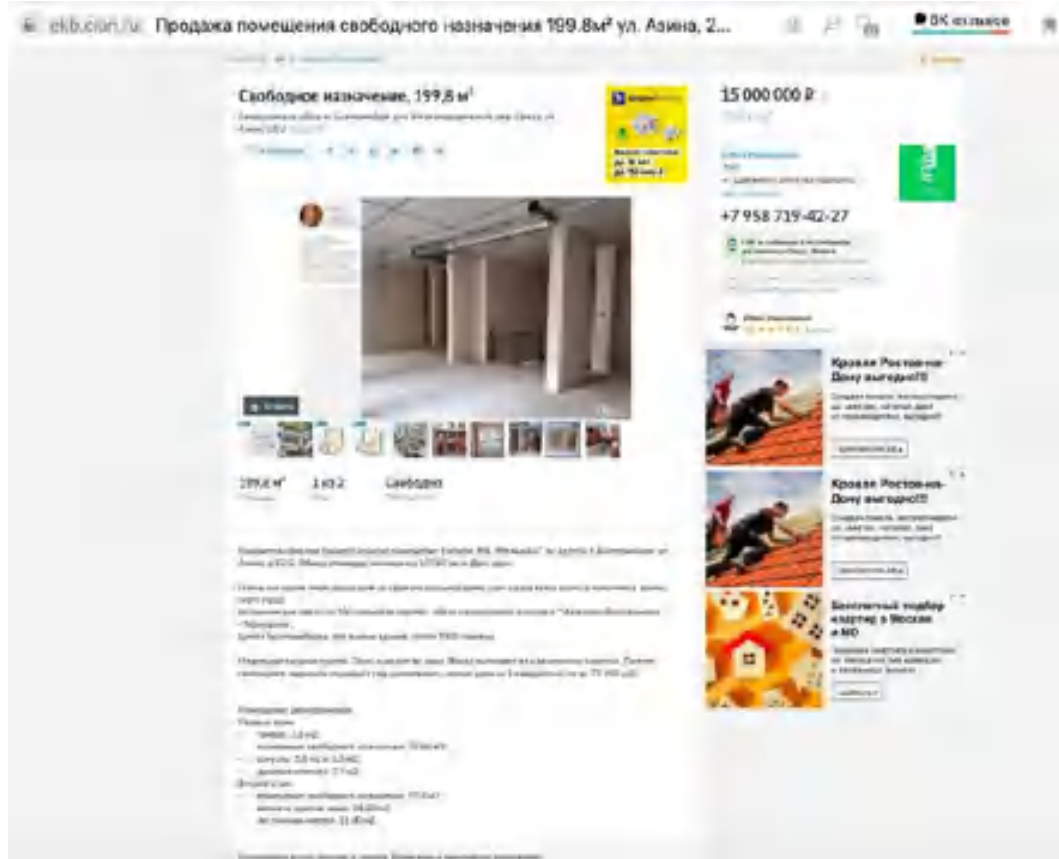
Объект аналог №2



Объект аналог №3



Объект аналог №4



Объекты аналоги для расчета стоимости дебиторской задолженности

Продать "Лот №2: Право требования к ООО «Юрид. Атомлайн За», ИНН 7649063708, в размере 11 705 651,22 руб. Начальная цена продажи – 34 070,00 руб."

Извещение о проведении торгово-аукционной процедуры "Аукцион продавца № 1490061"

Организатор процедуры: ООО «Алтынтайпбанк» (ИНН: 7603003000), Россия, Ульяновская область, Ульяновск, улица Вольная, дом 1, корпус 1Ф

Должник: ООО «Юридическая фирма «МЮЛАН» (ИНН: 7603003000), Россия, Ульяновская область, Ульяновск, улица Вольная, дом 1, корпус 1Ф

Арбитражный управитель: Фирма Игорь Викторович (ИНН: 7603003000)

СРО, членом которой является арбитражный управитель: НП «ЦЭРОП АПК» - некоммерческое партнерство «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса» (ИНН 7707038411, ОГРН 116770902057)

Наименование арбитражного суда, рассмотряющего дело о банкротстве: Арбитражный суд Ульяновской области

Номер дела о банкротстве: А72-19407/2017

№ сообщения на ЕФРСБ: 1:02M9C

Форма аукциона: Открытый аукцион с открытой формой подачи заявок (прямой)

Контактное лицо: Мусан Руслан

Предмет договора (ОКДЗ) (наименование реализуемого имущества): Имущественные права требования (дебиторская задолженность)

Категория имущества: Прочее

Предмет договора (ОКДЗ) (наименование реализуемого имущества): (2018009) Имущественные права требования (дебиторская задолженность)
Лот: 1 право требования к Обществу с ограниченной ответственностью «СТРОЙПОДРЯД» ИНН 1646017931, ОГРН 1051655068805 в размере 325 254 135,51

Порядок ознакомления с имуществом: Для участия в аукционе претенденты представляют заявки в электронной форме оператору электронной площадки по адресу: www.fabrikant.ru. Прием заявок с 22.10.2018г. с 09:00 по 27.11.2018г. 16:00. Заявки должны содержать сведения и документы, предусмотренные ст. 130 ФКЗ №127-ФЗ от 26.10.02г. и Приказом МОР РФ от 23.07.2015г. №Н495, в том числе выписку из ЕФРСБ (ЕФРУФ), копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц), удостоверяющих личность (для физического лица), сведения о наличии или отсутствии заинтересованности, доказательства внесения задатка. Претендент должен обеспечить зачисление задатка в размере 20% от начальной стоимости на счет организатора до 27.11.2018г. 16 часов 00 мин. Суммы задатка возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Реквизиты для перечисления задатка: ООО «Центр Электронной Торговли», ИНН-1660177095 ОГРН-105165501001 ОГРН(1):69080621 д/с-4079281096002001452 в ООО «АЛТЫНТАЙПБАНК» Казань, к/с 30101810200000000015, БИК 049205910.

Местонахождение предмета торгов: Россия, Ульяновская область, 433504, ОБЛАСТЬ УЛЬЯНОВСКАЯ, ГОРОД ДИМИТРОВГРАД УЛИЦА ПРОМЫШЛЕННАЯ, ДОМ 25 А

Количество и единицы измерения: 1 лот

www.fabrikant.ru Продать Имущественные права требования (дебиторская задолженность)

Продать "Лот:1 право требования к Обществу с ограниченной ответственностью «СТРОЙПОДРЯД» ИНН 1646017931, ОГРН 1051655068805 в размере 325 254 135,51"

Извещение о проведении торгово-аукционной процедуры "Аукцион продавца № 1490061"

Организатор процедуры: Общество с ограниченной ответственностью "СНТ", Россия, 410080, Республика Татарстан (Татарстан), Казань, 410088, РФ, г. Казань, ул. 2-я Аэровокз, д. 2А, кв. 57

Должник: Общества с ограниченной ответственностью "ЭЛИС ГРА"(ИНН: 7329010544, ОГРН: 115732902643)

Арбитражный управитель: Фирма Игорь Викторович (ИНН: 166167234701)

СРО, членом которой является арбитражный управитель: НП «ЦЭРОП АПК» - некоммерческое партнерство «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса» (ИНН 7707038411, ОГРН 116770902057)

Наименование арбитражного суда, рассмотряющего дело о банкротстве: Арбитражный суд Республики Татарстан

Номер дела о банкротстве: А72-19407/2017

№ сообщения на ЕФРСБ: 1:02M9C

Форма аукциона: Открытый Аукцион с открытой формой подачи заявок (прямой)

Контактное лицо: Мусан Руслан

Предмет договора (ОКДЗ) (наименование реализуемого имущества): Имущественные права требования (дебиторская задолженность)

Категория имущества: Прочее

Предмет договора (ОКДЗ) (наименование реализуемого имущества): (2018009) Имущественные права требования (дебиторская задолженность)
Лот: 1 право требования к Обществу с ограниченной ответственности «СТРОЙПОДРЯД» ИНН 1646017931, ОГРН 1051655068805 в размере 325 254 135,51

Порядок ознакомления с имуществом: Для участия в аукционе претенденты представляют заявки в электронной форме оператору электронной площадки по адресу: www.fabrikant.ru. Прием заявок с 22.10.2018г. с 09:00 по 27.11.2018г. 16:00. Заявки должны содержать сведения и документы, предусмотренные ст. 130 ФКЗ №127-ФЗ от 26.10.02г. и Приказом МОР РФ от 23.07.2015г. №Н495, в том числе выписку из ЕФРСБ (ЕФРУФ), копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц), удостоверяющих личность (для физического лица), сведения о наличии или отсутствии заинтересованности, доказательства внесения задатка. Претендент должен обеспечить зачисление задатка в размере 20% от начальной стоимости на счет организатора до 27.11.2018г. 16 часов 00 мин. Суммы задатка возвращаются всем заявителям, за исключением победителя торгов, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения торгов. Реквизиты для перечисления задатка: ООО «Центр Электронной Торговли», ИНН-1660177095 ОГРН-105165501001 ОГРН(1):69080621 д/с-4079281096002001452 в ООО «АЛТЫНТАЙПБАНК» Казань, к/с 30101810200000000015, БИК 049205910.

Местонахождение предмета торгов: Россия, Ульяновская область, 433504, ОБЛАСТЬ УЛЬЯНОВСКАЯ, ГОРОД ДИМИТРОВГРАД УЛИЦА ПРОМЫШЛЕННАЯ, ДОМ 25 А

Количество и единицы измерения: 1 лот

← www.feblikant.ru Продать

Продать "Лот №2: Право требования к ООО «Кумир Автолайн 3», ИНН 7449065768, в размере 14173898,71 руб. Начальная цена продажи – 41044,00 руб."

Извещение о проведении торговой процедуры "Аукцион продавца № 1499228"

Организатор продажи: *Лавров Андрей Анатольевич*, Россия, 454100, Челябинская область, Челябинск, улица Бойсала, дом 1, квартира 60

Должник: ООО «Продовольственная компания «ЭланПродТорг» (ИНН: 7401657422, ОГРН: 1117404064086)

Арбитражный управленец: *Лавров Андрей Анатольевич* (ИНН: 740406648990)

СРО, членом которой является арбитражный управленец: *Александр СРО АУ «Ювайт Урал»* (ИНН 7452633727, ОГРН 1027443756019, адрес СРО: 454020, г. Челябинск, Интуэвская, 23)

Институтские арбитражный суд, рассматривающего дело в банкротстве: Арбитражный суд Челябинской области

Номер дела в банкротстве: А28-9267/2014

№ сообщения на ИФРС: 2379208

Форма аукциона: Открытый аукцион с открытой формой подачи ценовых предложений

Контактное лицо: *Лавров Андрей Анатольевич*

Категория имущества: Право требования на исполнение денежного обязательства (дебиторская задолженность)

Предмет договора (ОКПД): [22018009] Иные вещные права требования (дебиторская задолженность)

(наименование реализуемого имущества): **Лот №2: Право требования к ООО «Кумир Автолайн 3», ИНН 7449065768, в размере 14173898,71 руб. Начальная цена продажи - 41044,00 руб.**

Порядок ознакомления с имуществом: Подбирая информацию о продаже и правах продавца торг можно получить у исполнителя управления Лаврова Андрея Анатольевича, члена Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управленцев «Ювайт Урал» (ИНН 740406648990, регистрационный номер в едином государственном реестре арбитражных управленцев - 2003, адрес для направления корреспонденции: 454001, г. Челябинск, д/а 13470) тел. 0 251-902-86-83, а также на сайте электронной площадки. Проект договора купли-продажи, договора о залоге размещены на сайте электронной площадки

Месторасположение предмета торги: Россия, Челябинская область, 456000, Челябинской обл., Златоуст, ул. Тельманских, 192А

Количество и единицы измерения: 1 лот

Цена за единицу: 41 044,00 руб.

Начальная цена предмета договора: 41 044,00 руб. (НДС не облагается)

Шаг аукциона: 2 032,20 руб.

Дата публикации в ИТС «Фабрикант.ру»: 14.01.2019 21:12

Продать "Лот 1: «Задолженность Мордовченко Павла Михайловича (ИНН: 632207083468) в пользу ООО «ИТБ Лизинг» (ОГРН: 1047796163403, ИНН: 7708519075) в размере 66,429,660 рублей 01 копейка»"

Извещение о проведении торговой процедуры "Аукцион продавца № 1509629"

Организатор продажи: *Александр Александрович*, Россия, 127087, Москва, Охотный Ряд, улица Пестряков-Фрунженский проезд, дом 1/23

Банк: *Магистр Бизнес Финанс*, Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управленцев (Саморегулируемая организация)

Должник: *ООО «ИТБ Лизинг»* (ИНН: 7708519075, ОГРН: 1047796163403)

Арбитражный управленец: *Магистр Бизнес Финанс* (ИНН: 50330619250)

СРО, членом которой является арбитражный управленец: *Ассоциация саморегулируемая организация арбитражных управленцев Центрального федерального округа (СРО Центр)* (ИНН: 102700544200 ОГРН: 1018431420 адрес: 126115, Москва, Осташковский пр-д, д. 2, стр. 6, оф. 110-111, 110) 7 2112 0007 1 2

Институтские арбитражный суд, рассматривающий дело в банкротстве: Арбитражный суд города Москвы

Номер дела в банкротстве: А40-0117/2017-184-04

№ сообщения на ИФРС: 3162143

Форма аукциона: Открытый аукцион с открытой формой подачи ценовых предложений

Контактное лицо: *Евгений Александрович*
Телефонный адрес: 7

Предмет договора (ОКПД): (наименование реализуемого имущества): **Лот 1: «Задолженность Мордовченко Павла Михайловича (ИНН: 632207083468) в пользу ООО «ИТБ Лизинг» (ОГРН: 1047796163403, ИНН: 7708519075) в размере 66,429 660 рублей 01 копейка»**

Категория имущества: Право требования на исполнение денежного обязательства (дебиторская задолженность)

Предмет договора (ОКПД): [22018009] Иные вещные права требования (дебиторская задолженность)

(наименование реализуемого имущества): **Лот 1: «Задолженность Мордовченко Павла Михайловича (ИНН: 632207083468) в пользу ООО «ИТБ Лизинг» (ОГРН: 1047796163403, ИНН: 7708519075) в размере 66,429 660 рублей 01 копейка»**

Порядок ознакомления с имуществом: Судебные заседания, проводимые на сайте арбитража, в 07.08.2018 по 07.09.2018 по 10.00 до 16.00, по адресу: г. Москва, ул. Якимовская, д. 2, стр. 6, 1-й этаж, п. 1, Земельно-кадастровый кабинет

Месторасположение предмета торги: Россия, г. Москва, улица Краснобогатырская, дом 2 строение 4, 2-й этаж, помещение 1

Количество и единицы измерения: 1 лот

Цена за единицу: 66 429,66 руб.

Начальная цена предмета договора: 66 429,66 руб. (НДС не облагается)

Брошюра "Задолженность ООО «Россташастрой» (ИНН 6155921622, ОГРН 1026102771078, адрес: 346500, Ростовская область, г. Шахты, ул. Советская, д. 11) в сумме 351 131 220 рублей 90 копеек"

Безопаснее и прозрачнее торговый аукцион "Аукцион продажи № 2 006480" - 9

Владельцы имущества	ИПТ (за исключением) Рогов, Михаил Владимирович, ИНН 6155921622, ОГРН 1026102771078
Должник	ИПТ ООО «ОФОРТ-К» (ИНН 6155921622, ОГРН 1026102771078)
Должник	ООО «ОФОРТ-К» (ИНН 6155921622, ОГРН 1026102771078)
Должник (участники)	ООО «ОФОРТ-К» (ИНН 6155921622, ОГРН 1026102771078)
ОАО, членской которой является должник (участники)	ОАО «СРДТЭК»
наименование залогового имущества	Арбитражный иск против Мобель
номер дела в арбитраже	А40-04/17/13/1/44-00
ВН (арбитраж) № 09/03	А40-04/17/13/1/44-00
сфера реализации	Статья 136 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации
Классификация	Арбитражные иски
Почтовый индекс (ГИБ)	Ростовская область (Самарская область)
региональный аукцион	Правительство Ростовской области (Самарская область)
Почтовый индекс (ОГРН)	346500 (Ростовская область)
наименование залогового имущества	Задолженность ООО «Россташастрой» (ИНН 6155921622, ОГРН 1026102771078, адрес: 346500, Ростовская область, г. Шахты, ул. Советская, д. 11) в сумме 351 131 220 рублей 90 копеек
Плательщик (получатель)	Получатель: федеральное государственное учреждение «Историко-культурный музей-заповедник «Шахты», ул. Мира, 235, ОГРН 1026102771078, ИНН 6155921622, ОГРН 1026102771078
Метод определения размера оценки	Метод: Шахты, ул. Мира, 235
Классификация имущества	Иск
Цена за транш	1 500 000,00 руб.
Реальная цена имущества (с НДС)	1 500 000,00 руб. (с НДС)
Защита	75 000,00 руб.
Дата публикации в ИТС "Аукцион.ру"	11.07.2021 10:30
Дата начала проведения торгов (по информации продавца)	19.07.2021 10:30
Условия оплаты	Оплата должна быть произведена в течение 10 дней с даты заключения договора по реквизитам: Плательщик - АО НАК «Самарское», ИНН 5101020000, ОГРН 5101020000, ОГРН 5101020000, ОГРН 5101020000
обременения залогом и ипотекой имущества	Залог: в отношении залогового имущества отсутствуют обременения залогом и ипотекой. Реализация залогового имущества осуществляется в соответствии с условиями договора, указанного в реквизитах.

Приложение №2. Копии документов, предоставленных Заказчиком.



100354_10686509

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**620075 г. Екатеринбург, ул. Шартанская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru**ОПРЕДЕЛЕНИЕ****о включении в реестр требований кредиторов**

г. Екатеринбург

29 апреля 2021 года

Дело № А60-31963/2020

Резолютивная часть объявлена 22 апреля 2021 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи А.В. Кириченко при ведении протокола помощником судьи М.С. Харитоновой

рассмотрел в открытом судебном заседании

заявление ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» (ИНН 6672145720) о включении требований в реестр требований кредиторов,

заявление Лугинина Леонида Николаевича о включении в реестр требований кредиторов,

заявление Марчук Елены Витальевны о признании предварительного договора купли-продажи договором долевого участия,

заявление Крюкова Дениса Александровича о включении в реестр требований кредиторов,

заявление Шаловских Сергея Васильевича о включении в реестр требований кредиторов,

заявление конкурсного управляющего ООО «ОФОРТ-К» Королёва К.П. о признании сделок должника с ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» недействительными

в рамках дела № А60-31963/2020 по заявлению Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ИНН 7704446429) о признании ООО «ОФОРТ-К» (ИНН 6670010414) несостоятельным (банкротом).

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области, временный управляющий ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД»; Полищук Илья Семёнович, Бирюлин Алексей Владимирович, Бирюлина Елена Владимировна, Беспрозванный Александр Александрович, Каширская Елена Николаевна, Калыгина Наталья Сергеевна, Никифоров Павел Алексеевич, Самарина Ольга Александровна, ООО «Служба доставки», Переведенцева Альмера Газизовна.

В судебном заседании приняли участие конкурсный управляющий Королёв К.П., от ООО «ОФОРТ-К»: Рожкова Ю.С., по доверенности от 20.10.2020, от Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области: Бодеев А.А., по доверенности от 01.06.2020, от АО «Альфа-банк»: Кузнецов Т.Н., по доверенности от 01.10.2020, Павлов Ю.Я., по доверенности от 22.10.2020, от ООО «ТранспортТрейд»: Симонов А.Г., по доверенности от 01.03.2021, Шиловских С.В., от Лугинина Л.Н.: Шиловских С.В., по доверенности от 18.01.2021, от Миншикова Э.В.: Орлов А.А., по доверенности от 14.09.2020, от Кашарской Е.Н.: Катякова Н.В., по доверенности от 23.03.2020, от Крюкова Д.А.: Дубровина И.Р., Грипичкин В.В., по доверенности от 23.06.2020, от ООО СК «Агростройкомплект»: Бажжаев В.Д., по доверенности от 04.12.2020, Назарькова Е.О., по доверенности от 04.12.2020, Самарина О.А., Полюжук И.С.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 10.09.2020 ООО «ОФОРТ-К» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 12 месяцев, до 03.09.2021, с применением в отношении него предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» правил банкротства застройщика.

Конкурсным управляющим утвержден Королёв Константин Петрович, член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада».

29.09.2020 в суд поступило заявление Миншикова Эдуарда Васильевича о включении требований в реестр требований кредиторов.

12.10.2020 в суд поступило заявление ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» о включении требований в реестр требований кредиторов.

09.11.2020 в суд поступило заявление Марчук Елены Витальевны о признании предварительного договора купли-продажи договором долевого участия.

16.11.2020 в суд поступило заявление Крюкова Дениса Александровича о включении в реестр требований кредиторов.

17.11.2020 в суд поступило заявление Шиловских Сергея Васильевича о включении в реестр требований кредиторов.

20.11.2020 в суд поступило заявление Лугинина Леонида Николаевича о включении в реестр требований кредиторов.

04.02.2021 в суд поступило заявление конкурсного управляющего ООО «ОФОРТ-К» Королёва К.П. о признании сделок должника с ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» недействительными.

Определением суда от 26.11.2020 заявление Минникеева Эдуарда Вазиковича о включении требований в реестр требований кредиторов должника и заявление ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» (ИНН 6672145720) о включении требований в реестр требований кредиторов должника объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Определением суда от 24.12.2020 заявление Лугинина Леонида Николаевича о включении в реестр требований кредиторов объединено в одно производство для совместного рассмотрения с заявлениями ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» о включении требований в реестр требований кредиторов и Минникеева Эдуарда Вазиковича о включении требований в реестр требований кредиторов должника.

Определением суда от 28.12.2020 заявление Марчук Елены Витальевны о признании предварительного договора купли-продажи договором долевого участия объединено в одно производство для совместного рассмотрения с заявлениями ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» о включении требований в реестр требований кредиторов; Минникеева Эдуарда Вазиковича о включении требований в реестр требований кредиторов должника; Лугинина Леонида Николаевича о включении в реестр требований кредиторов.

Определением суда от 29.12.2020 заявление Крюкова Дениса Александровича о включении в реестр требований кредиторов объединено в одно производство для совместного рассмотрения с заявлениями ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» о включении требований в реестр требований кредиторов; Минникеева Эдуарда Вазиковича о включении требований в реестр требований кредиторов должника; Лугинина Леонида Николаевича о включении в реестр требований кредиторов; Марчук Елены Витальевны о признании предварительного договора купли-продажи договором долевого участия.

Определением суда от 31.12.2020 заявление Шилковских Сергея Васильевича о включении в реестр требований кредиторов объединено в одно производство для совместного рассмотрения с заявлениями ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» о включении требований в реестр требований кредиторов; Минникеева Эдуарда Вазиковича о включении требований в реестр требований кредиторов должника; Лугинина Леонида Николаевича о включении в реестр требований кредиторов; Марчук Елены Витальевны о признании предварительного договора купли-продажи договором долевого участия; Крюкова Дениса Александровича о включении в реестр требований кредиторов.

Определением суда от 25.02.2021 заявления ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» о включении требований в реестр требований кредиторов; Минникеева Эдуарда Вазиковича о включении требований в реестр требований кредиторов должника; Лугинина Леонида Николаевича о включении в реестр требований кредиторов; Марчук Елены Витальевны о признании предварительного договора купли-продажи договором долевого участия; Крюкова Дениса Александровича о включении в реестр требований кредиторов; Шилковских

Сергея Васильевича о включении в реестр требований кредиторов и заявление конкурсного управляющего ООО «ОФОРТ-К» К.П. Коралева о признании сделок должника с ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» недействительными объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

В судебном заседании 22.04.2021 в связи с необходимостью представления дополнительных доказательств суд выделил Млинниксва Эдуарда Васильевича о включении требований в реестр требований кредиторов в отдельное производство и отложил судебное разбирательство.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

В соответствии с пунктом 6 статьи 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места в нежилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа превращаются о передаче жилой помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного доме с последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- 7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме;
- 8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- 9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» с учётом уточнения требований от 18.02.2021 и перечня объектов долевого участия от 31.03.2021 просят включить в четвёртую очередь реестра требований кредиторов 211 079 556,36 руб. основного долга как обеспеченное залогом следующим имуществом:

1. Перечень объектов долевого строительства по Договору № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 (квартиры):

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь	Стоимость объекта, руб.	Лицо, заявившее требование о передаче
1.	18	2	71,66	3 158 855,00	
2	20	3	101,45	4 472 032,00	
3.	21	3	98,56	4 344 638,00	
4.	25	3	102,41	4 514 350,00	
5.	29	3	102,41	4 514 350,00	Шиловских С.В.
6.	32	3	105,30	4 641 744,00	
7.	33	3	102,41	4 514 350,00	
8.	36	3	105,30	4 641 744,00	
9.	37	3	102,41	4 514 350,00	Мишиков Э.В.
10.	38	2	71,66	3 158 855,00	
11.	39	2	74,53	3 285 368,00	
12.	40	3	105,30	4 641 744,00	
13.	42	2	71,66	3 158 855,00	
14.	44	3	105,30	4 641 741,00	
15.	47	3	100,15	4 414 727,00	
16.	49	3	97,24	4 286 450,00	
17.	55	3	97,24	4 286 450,00	
18.	56	3	100,15	4 414 727,00	
19.	57	5	156,38	6 893 409,00	
20.	58	3	97,24	4 286 450,00	Марчук Е.В.
21.	59	3	100,15	4 414 727,00	
22.	61	3	97,24	4 286 450,00	
Итого			2 166,15	95 486 369,00	

2. Перечень объектов долевого строительства по Договору № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016

нежилые помещения:

п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м	Стоимость объекта, руб.	Лицо, заявившее требование о передаче
1	Нежилое помещение (досуговой клуб)	32,66	4 966 000,00	Лутныш Л.Н.

6

100354_10086509

2	Нежилое помещение (досуговый клуб - бильярдная)	55,58	7 907 230,00	
3	Нежилое помещение (досуговый клуб - бильярдная)	26,19	3 642 530,00	
			16 515 780,00	

МАШИНО-МЕСТА:

№ п/п	номер машино-места после изменения	номер до изменения (в редакции доп. соглашения)	Этаж	Лицо, записавшее требование о передаче
1.	2	2	-1	
2.	7	7	-1	
3.	8	8	-1	
4.	9	9	-1	
5.	10	10	-1	
6.	11	11	-1	
7.	12	12	-1	Шиловских СВ.
8.	13	13	-1	Миняников Э.В.
9.	14	14	-1	
10.	15	15	-1	
11.	16	выбыло с -2 этажа	-1	
12.	21	20	-1	Шиловских СВ.
13.	25	24	-1	
14.	28	27	-1	
15.	2	29	-2	
16.	3	30	-2	Каширская Е.Н.
17.	5	32	-2	
18.	6	33	-2	
19.	7	34	-2	
20.	8	35	-2	
21.	9	36	-2	
22.	10	37	-2	
23.	12	39	-2	
24.	13	40	-2	
25.	14	41	-2	
26.	16	43	-2	
27.	17	44	-2	
28.	18	45	-2	

29.	20	47	-2	
30.	21	48	-2	
31.	22	49	-2	Крюков Д.А.
32.	23	50	-2	Крюков Д.А.
33.	24	51	-2	
34.	25	52	-2	
35.	26	53	-2	
36.	27	54	-2	
37.	28	55	-2	Калыгина Н.С.
38.	выбыло на -1 этаж	56	-2	
39.	30	57	-2	
40.	31	58	-2	
41.	32	59	-2	
42.	29	60	-2	

В обоснование требований ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» указывает на следующее.

Между ООО «ОФОРТ-К» (Заказчик-Застройщик) и ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» (Участник) заключен Договор № 1 участия в долевом строительстве от 11.08.2016.

Согласно пункту 1.1 Договора ООО «ОФОРТ-К» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект - односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 ис ГП) на земельном участке, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» в собственность объект долевого строительства согласно приложению № 1 к настоящему договору (квартиры).

В соответствии с пунктом 3.1 Договора стоимость объекта долевого строительства составляет 231 858 440,00 руб.

В дальнейшем было подписано несколько дополнительных соглашений, уточняющих стоимость объекта долевого строительства, с таким состав передаваемого имущества.

Также между ООО «ОФОРТ-К» (Заказчик-Застройщик) и ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» (Участник) заключен Договор № 2 участия в долевом строительстве от 11.08.2016.

Согласно пункту 1.1 Договора ООО «ОФОРТ-К» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект - односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной

автостоянкой (№ 1 по ГП) на земельном участке, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» в собственность объект долевого строительства согласно приложению № 1 к настоящему договору машино-моста и 3 жилых помещений.

В соответствии с пунктом 3.1 Договора стоимость объекта долевого строительства составляет 18 141 560,00 руб.

В дальнейшем было подписано несколько дополнительных соглашений, уточняющих стоимости объекта долевого строительства, а также состав передаваемого имущества.

Как указывает ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД», по общим договорам в пользу ООО «ОФОРТ-К» было перечислено 211 079 556,36 руб., денежные средства не возвращены.

Суд считает требования ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» обоснованными частично, исходя из нижеследующего.

Договоры № 1 и № 2 участия в долевом строительстве от 11.08.2016 зарегистрированы в установленном порядке, перечисление денежных средств подтверждается выписками по расчетному счету ООО «ОФОРТ-К».

Суд отмечает, что покупатель, вложивший свои средства в приобретение жилого помещения, законодательно лишен возможности требовать от застройщика немедленного исполнения имущественного характера (передать жилые помещения), то фактически его статус совпадает с лицами, отказавшимися от договора (наличие права заявить только денежное требование). А потому следует признать, что денежное требование такого должника сохраняет залоговый статус. Каким-либо законом оснований полагать, что залоговое обеспечение в банкротстве застройщика сохраняется только в отношении жилых помещений, не имеется. Ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Закон № 214-ФЗ, ни Закон о банкротстве не предусматривают такое основание для прекращения права залога, возникшего в силу предписания закона, как возбуждение в отношении залогодателя дела о банкротстве.

Более того, это бы влодило в противоречие с существом залога как обеспечительной конструкции, устанавливаемой, в первую очередь, на случай неоплатности должника и главной целью которой является наделяние залогодержателя приоритетом при удовлетворении своих требований из стоимости предмета залога по отношению к другим кредиторам залогодателя.

Лицами, участвующими в деле не оспаривается и в рамках иных обособленных споров установлено, что ООО «ОФОРТ-К» и ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» являются заинтересованными лицами,

Между тем, само по себе данное обстоятельство недостаточно для понижения очередности удовлетворения требования кредитора, однако в условиях аффилированности сторон подлежит судебной проверке разумность и добросовестность действий сторон, действующее законодательство о

банкротстве не содержит положений о безусловном понижении очередности удовлетворения некорпоративных требований кредиторов, относящихся к числу контролирующих должника лиц.

Из пояснений АО «Альфа-банк», выписок по расчётным счетам усматривается, что ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» перечислило в пользу ООО «ОФОРТ-К» денежные средства, полученные от АО «Альфа-банк» по кредитному соглашению 30.10.2018 № 01W04L об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях. При этом данное кредитное соглашение было заключено в рамках сложившейся схемы финансирования строительства объекта.

Конкурсный управляющий Королёв К.П. просит признать Договор участия в долевым строительстве № 2 от 11.08.2016, Договор участия в долевым строительстве № 2 от 11.08.2016 недействительными по основаниям, предусмотренным положениями статьи 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статей 10, 168, 169, 170 ГК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка).

В силу пункта 2 статьи 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка).

Договоры долевого участия заключены 11.08.2016, государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Свердловской области Договоры долевого участия прошли 24.08.2016 (Договор № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016) и 05.09.2016 (Договор № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016). При этом заявление с признания должника банкротом принято к производству Определением Арбитражного суда Свердловской области от 07.07.2020.

Следовательно, Договоры долевого участия не могут быть признаны недействительными сделками на основании статьи 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку совершены за пределами срока подозрительности.

10

100354_10086509

Конкурсный управляющий указывает, что на момент заключения Договора долевого участия (11.08.2016) должник обладал признаками неплатежеспособности. По мнению конкурсного управляющего о признаке неплатежеспособности свидетельствовало то, что на момент совершения оспариваемых сделок у должника имелись не исполненные обязательства перед ООО «СК «АГРОСТРОЙКОМПЛЕКТ», ООО «УРАЛКОНСУЛЬТСТРОЙ», АО «АЛЬФА-БАНК».

Указанные доводы конкурсного управляющего отклоняются судом.

В соответствии с Определением Арбитражного суда Свердловской области от 18.11.2020 по делу № А60-31963/2020 задолженность должника перед ООО «СК «АГРОСТРОЙКОМПЛЕКТ» возникла на основании Договора строительного подряда №11-10/2018, заключенного 11.10.2018, то есть более чем через 2 года после заключения оспариваемых сделок.

Из Определения Арбитражного суда Свердловской области от 18.11.2020 по делу №А60-31963/2020 и Решения Арбитражного суда Свердловской области от 11.06.2020 по делу № А60-7215/2020 следует, что задолженность должника перед ООО «УРАЛКОНСУЛЬТСТРОЙ» возникла на основании Договора № 10618У, заключенного 01.07.2018, то есть почти через 2 года после заключения оспариваемых сделок.

Договор поручительства № 01WO4P003 заключен между должником и АО «АЛЬФА-БАНК» также более чем через 2 года после заключения оспариваемых сделок, а именно 30.10.2018, что отражено в Определении Арбитражного суда Свердловской области от 07.10.2020 по делу № А60-31963/2020.

При этом суд отмечает, что конкурсное оспаривание может осуществляться в интересах только тех кредиторов, требования которых существовали к моменту совершения должником предполагаемого противоправного действия либо с большой долей вероятности могли возникнуть в обозримом будущем. При отсутствии кредиторов или таковых намерение причинить им вред у должника возникнуть не может.

Также суд отклоняет доводы конкурсного управляющего Королёва К.П. о том, что в результате заключения Договоров долевого участия причинён вред имущественным правам кредиторов.

Вместе с тем, ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» в адрес должника перечислены денежные средства, которые израсходованы на строительство многоквартирного дома.

При этом какого-либо несуществования или иного встречного предоставления в адрес ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» должником не представлено.

Таким образом, заключение Договоров долевого участия и последующее их исполнение не повлекло выбытия активов должника и не нанесло ущерба конкурсной массе.

В силу пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное

II

100354_10086509

заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Между тем, с учетом установленных выше обстоятельств вред ООО «ОФОРТ-К» в результате совершения оспариваемых сделок причинен не был.

Согласно пункту 1 статьи 170 ГК РФ минимал сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

В пункте 86 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъясняется, что стороны мнимой сделки могут также осуществлять для вида ее формальное исполнение.

В рассматриваемом случае финансирование было фактически предоставлено должнику и использовано им на строительство объекта, что делает невозможным признание таких правоотношений мнимыми.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, заявление конкурсного управляющего о признании сделок недействительными не подлежит удовлетворению.

В то же время суд считает требования ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» подлежащими частичному удовлетворению в отношении обеспечения требования залогом имущества ООО «ОФОРТ-К», что обусловлено следующими обстоятельствами.

В рамках настоящего обособленного спора рассматриваются заявления Шилова С.В. (квартира 29, м/места 12 и 21 (у ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» - 20), Крыжова Д.А. (м/места 22, 23), Марчук Е.В. (квартира 58) о включении в реестр требований участников строительства.

Также реестр требований участников строительства на основании судебных актов или конкурсным управляющим самостоятельно включены требования Марчук Е.В. (м/место № 24), Первухиной О.В. (м/место 27), Каширской В.М. (м/место 3), Бирюкина А.В. и Бирюкиной Е.В. (м/места 32 и 47), Крайновой Д.А. (м/место 39), Калыгиной Н.С. (56 м/место по данным конкурсного управляющего, 55 м/место по данным АО «Альфа-банк»).

Кроме того, как указывает АО «Альфа-банк», 56 м/место фактически отсутствует на (-2) этаже.

Суд руководствуется нумерацией машино-мест, установленной в договорах долевого участия и дополнительных соглашениях к ним, заключенных с ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД», сопоставляя указанные сведения с проектной документацией от марта 2019 года.

Суд полагает, что ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» не может претендовать на указанные выше объекты в силу их отчуждения по договорам уступки или предварительным договорам купли-продажи, которые заключались как ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД», так и аффилированным с ним ООО «ОФОРТ-К».

Каширская В.Н. просит взыскать судебные расходы в размере 20 000 руб., в обоснование чего в материалы дела представлены договор на оказание

12

100354_10086509

комплексных юридических услуг от 23.12.2020, а также платежное поручение № 76401 от 24.12.2020 на сумму 20 000 руб.

Учитывая, что размер судебных расходов подтвержден и не оспаривается, а в части пересечения с установленным требованием Каширской Е.Н. в удовлетворении требований отказано, суд считает судебные расходы в размере 20 000 руб. подлежащими взысканию с ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД».

Лугинник Леонид Николаевич просит включить в реестр требований участников строительства требование на нежилое помещение № 3 (строительный), расположенное на (1) этаже дома, площадью 32,66 кв. м., в строящемся объекте: «Односекционный многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на I этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на земельном участке площадью 2417 кв.м. с кадастровым номером: 66:41:0206025:0013, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный.

31.10.2018 между Лугинником Л.Н. (займодавец) и ООО «ОФОРТ-К» (заемщик) был заключен договор беспроцентного займа № 31-ОФ согласно которому займодавец принял на себя обязанность передать заемщику денежные средства в сумме 3 200 000 руб. а срок до 01.11.2018, а заемщик принял на себя обязанность вернуть указанную сумму в порядке и сроки, оговоренные в договоре.

Лугинник Л.Н. в полном объеме передал заемщику денежные средства по договору беспроцентного займа в размере 3 200 000 руб., что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 53 от 01.11.2018.

Также 31.10.2018 между Лугинником Л.Н. и ООО «ОФОРТ-К» было заключено дополнительное соглашение № 1 о резервировании площадей к договору займа № 31-ОФ. По условиям дополнительного соглашения ООО «ОФОРТ-К» обязалось зарезервировать для Лугинника Л.Н. нежилое помещение в строящемся многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, пер. Красный, общей проектной площадью 34,74 кв.м., находящееся на I этаже без чистовой отделки.

18.04.2019 между Лугинником Л.Н. (Участник) и ООО «ОФОРТ-К» (Застройщик) был подписан договор долевого участия в строительстве, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц построить односекционный многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на I этаже со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ГП) по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район, переулок Красный, основные характеристики которого отражены в Приложении № 1, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику следующий объект недвижимости: нежилое помещение № 3 (строительный), расположенное на (1) этаже строящегося дома, площадью 32,66 кв.м., а участник обязуется

своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять указанный Объект недвижимости в соответствии с условиями настоящего договора.

Стоимость Объекта недвижимости определена в п. 3.1. договора и составляет 3 200 000 руб.

Рассмотрев доводы лиц, участвующих в деле, в отношении требования Лугинина Л.Н., суд пришёл к следующим выводам.

В силу пункта 1 статьи 201.4 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

Согласно пункту 3.1 статьи 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требование о передаче машино-места и нежилого помещения - требование участника строительства - физического лица о передаче ему на основании возмездного договора в собственность машино-места и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию. При этом для целей настоящего параграфа под жилым помещением понимается жилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров.

Поскольку спорное нежилое помещение имеет ориентировочную площадь 32,66 кв.м, превышающую установленный подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» лимит, поэтому требование Лугинина Л.Н. не может быть включено в реестр требований участников строительства, а подлежит учёту в размере уплаченных денежных средств (3 200 000 руб.) в четвёртой очереди реестра требований кредиторов.

При этом, поскольку договор долевого участия в строительстве от 18.04.2019 между Лугиным Л.Н. и ООО «ОФОРТ-К» не зарегистрирован в установленном порядке, что подтверждается сведениями, поступившими из Флигала ФГБУ «ФКП Росреестра» по УФО 22.01.2021, требование Лугинина Л.Н. не может быть признано обеспеченным залогом имущества ООО «ОФОРТ-К».

Шиловских Сергей Васильевич просит включить в реестр требований участников строительства требование о передаче:

- квартиры № 29 (строительный), общей проектной площадью 102,41 кв.м., находящейся на 7 этаже в осях 7-3, в строящемся объекте: Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной

автостоянкой на земельном участке площадью 2417 кв.м., с кадастровым номером: 66:41:0206025:0013, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный;

- машино-мест № 12, № 21, расположенных на (-1) этаже, кладовки № 7А, расположенной на (-2) этаже, общей проектной площадью 13,42 кв. м., в строящемся объекте недвижимости: «Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на земельном участке площадью 2417 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0206025:0013, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный.

В обоснование требований Шиловских С.В. ссылаются на следующие обстоятельства.

28.02.2019 между ООО «ОФОРТ-К» и Шиловских С.В. был заключен предварительный договор № КК029В купли-продажи жилого помещения, согласно которому продавец ООО «ОФОРТ-К» принял на себя обязательство в срок до 31 июля 2019 г. заключить основной договор купли-продажи на объект недвижимости - жилое помещение (квартира), а покупатель Шиловских С.В. принял на себя обязательство этот объект недвижимости оплатить.

В этот же день 28.02.2019 между ООО «ОФОРТ-К» и Шиловских С.В. был заключен еще один предварительный договор № КП010/008В купли-продажи нежилого помещения, согласно которому продавец ООО «ОФОРТ-К» принял на себя обязательство в срок до 31 июля 2019 г. заключить основной договор купли-продажи не предусмотренные договором объекты недвижимости - нежилые помещения (2 машино-места), а покупатель Шиловских С.В. принял на себя обязательство эти объекты недвижимости оплатить.

В предварительном договоре № КК029В купли-продажи жилого помещения от 28.02.2019 и в предварительном договоре № КП010/008В купли-продажи нежилого помещения от 28.02.2019 содержатся все существенные условия договора долевого участия в строительстве:

1. Индивидуализирован предмет договора (конкретно определен объект недвижимости):

- квартира № 29 (строительный), общей проектной площадью 102, 41 кв.м., находящаяся на 7 этаже а сек 7-3, в строящемся объекте: «Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на земельном участке площадью 2417 кв.м., с кадастровым номером: 66:41:0206025:0013, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный».

- машино-место № 10, № 8, расположенные на (-1) этаже, в строящемся объекте недвижимости: «Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-

15

100354_10086509

пристроенной подземной автостоянкой кв. земельном участке площадью 2417 кв.м., с кадастровым номером 66:41.0206025:0013, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный».

2. Согласован срок, в течение которого застройщик обязан осуществлять передачу объекта недвижимости в собственность Шиловских С.В.:

- до 31 июля 2019 г. (п. 1.1. предварительного договора № КК029В купли-продажи жилого помещения от 28 февраля 2019 г.)

- до 31 июля 2019 г. (п. 1.1. предварительного договора № КП010/008В купли-продажи нежилого помещения от 28 февраля 2019 г.).

3. Согласована цена объекта недвижимости, подлежащего передаче в собственность по окончании строительства:

- 10 957 870 руб. (п. 1.3. предварительного договора № КК029В купли-продажи жилого помещения от 28 февраля 2019 г.);

- 542 130 руб. (п. 1.3. предварительного договора № КП010/008В купли-продажи нежилого помещения от 28 февраля 2019 г.).

Общая стоимость объектов недвижимости по двум предварительным договорам купли-продажи составила 11 500 000 руб. за квартиру и два машино-места в подземном паркинге.

В день заключения предварительных договоров купли-продажи, т.е. 28 февраля 2019 г. между Шиловских С.В. (Заемщик) и ООО «ОФОРТ-К» (Заемщик) был заключен договор беспроцентного займа № 06-ОФ, согласно которому Займодавец передает Заемщику денежные средства в размере 11 500 000 руб. не позднее 30 марта 2019 г.

Сумма займа перечислена Шиловских С.В. в ООО «ОФОРТ-К» в полном объеме в безналичной форме тремя платежами (платежным поручением № 522556 от 28 февраля 2019 г. на сумму 5 750 000 руб., платежным поручением № 377977 от 28 марта 2019 г. на сумму 1 800 000 руб., платежным поручением № 201 от 29 марта 2019 г. на сумму 3 950 000 руб.).

Одновременно с заключением договора беспроцентного займа № 06-ОФ было заключено два дополнительных соглашения к нему:

- Дополнительное соглашение № 1 о резервировании площадей к договору займа № 06-ОФ от 28 февраля 2019 г., которое предусматривает возможность замены денежного обязательства по возврату Заемщиком Займодавцу денежных средств по договору займа на обязательство по передаче в собственность Займодавца жилого помещения (квартиры), которое индивидуализировано в предварительном договоре № КК029В купли-продажи жилого помещения от 28 февраля 2019 г.

- Дополнительное соглашение № 2 с резервированием площадей к договору займа № 06-ОФ от 28 февраля 2019 г., которое так же предусматривает возможность замены денежного обязательства по возврату Заемщиком Займодавцу денежных средств по договору займа на обязательство по передаче в собственность Займодавца нежилого помещения (машино-мест в паркинге), которое индивидуализировано в предварительном

договоре № КТЮ10/008В купли-продажи нежилого помещения от 28 февраля 2019 г.

Дополнительным соглашением от 05.12.2019 к предварительному договору № КК029В от 28.02.2019 купли-продажи жилого помещения и предварительному договору № КТЮ10/008В от 28.02.2019 купли-продажи нежилого помещения стороны подтвердили начисление неустойки за несвоевременную передачу застройщиком ООО «ОФОРТ-К» объектов недвижимости в сумме 851 766 руб.

При этом стороны договорились, что произведут замену машино-мест № 8 и № 10 в паркинге на три других объекта недвижимости, общей стоимостью 1 393 896 руб. (542 130 руб. изначально уплаченные Шиловских С.В. денежные средства за парковочные места № 8 и № 10 + 851 766 руб. неустойка за просрочку передачи объектов недвижимости).

Дополнительным соглашением от 05.12.2019 стороны предусмотрели передачу следующих объектов недвижимости:

- машино-место № 12, расположенное на (-1) этаже, общей проектной площадью 15,40 кв. м.,
- машино-место № 21, расположенное на (-1) этаже, общей проектной площадью 15,69 кв. м.,
- нежилое помещение (кладовка) № 7А, расположенное на (-2) этаже, общей проектной площадью 13,42 кв. м.

На данные объекты недвижимости между Шиловских С.В. и ООО «ОФОРТ-К» 20.01.2020 заключено дополнительное соглашение № 2 о резервировании площадей к договору займа № 06-ОФ от 28.02.2019.

Рассмотрев доводы лиц, участвующих в деле, и представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам в отношении требований Шиловских С.В.

Как уже указывалось выше, в соответствии с подпунктом 4 пункта 6 статьи 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежного требования в том числе в случае заключения договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность.

Фактически Шиловских С.В. уплатил в пользу ООО «ОФОРТ-К» 11 500 000 руб.

Таким образом, квартира описана Шиловских С.В. в полном объеме (10 957 870 руб.), а машино-места – частично, в размере 542 130 руб.

О том, что взаимоотношения сторон имели реальный, а не мнимый характер, свидетельствует отсутствие признаков аффилированности, безразличный характер расчетов между сторонами, доказательства финансовой

возможности Шиловских С.В. уплатить заданную денежную сумму (в том числе перечисления от ООО «Служба доставки»).

Таким образом, в части жилого помещения требование Шиловских С.В. подлежит удовлетворению в полном объеме.

В отношении машино-мест № 12 и 21, расположенных на (-1) этаже, а также нежилого помещения (подполка) № 7А, расположенного на (-2) этаже, общей проектной площадью 13,42 кв. м. суд отмечает следующее.

Как уже указывалось выше, правовые отношения сторон, в том числе основаны на договоре беспроцентного займа от 28.02.2019 № 06-ОФ, согласно которому Занимодавец передает Займщику денежные средства в размере 11 500 000 руб.

Сумма, превышающая 11 500 000 руб., в пользу ООО «ОФОРТ-К» не уплачивалась.

Из дополнительного соглашения от 05.12.2019 не усматривается, на каком основании была начислена неустойка в размере 851 766,67 руб. При этом предварительные договоры условий с неустойке не содержат.

Согласно части 3 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Между тем, на момент заключения дополнительного соглашения от 05.12.2019 предварительные договоры не были зарегистрированы в порядке, предусмотренном для договоров долевого участия в строительстве.

Учитывая совокупность вышеизложенных обстоятельств, суд не может признать оплату в размере 851 766,67 руб. путем зачета неустойки.

Кривков Денис Александрович просит включить в реестр требований кредиторов ООО «ОФОРТ-К» требование о передаче объектов недвижимости: машино-места № 22 (строительный) и машино-места № 23 (строительный), расположенных на (-2) этаже односекционного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ГП) по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район, переулок Красный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0206025:13 с суммой уплаченной участником в размере 1 500 000 руб.

Как уже указывалось выше, 11.08.2016 между ООО «ОФОРТ-К» и ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» был заключен договор № 2 долевого участия в строительстве, согласно которому Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-

пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ГП) по земельному участку, расположенному по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район, переулок Красный, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику объект недвижимости согласно приложению № 1 к настоящему договору.

24.08.2016 договор долевого участия № 2 был зарегистрирован в ЕГРН.

03.04.2019 между ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» и Крюковым Денисом Александровичем был заключен договор уступки прав требования по договору долевого участия.

ООО «ОФОРТ-К» о произошедшей уступке было уведомлено и дало на нее свое согласие, о чем им было проставлена отметка в договоре уступки (стр. 2 договора уступки).

В п. 4 договора уступки предусмотрено, что стороны договорились установить стоимость договора в размере 1 900 000 руб. с условием о рассрочке платежа сроком до 15.09.2019.

17.04.2019 Крюков Д. А. оплатил в пользу ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» 500 000 руб., что подтверждается чеком Сбербанка Онлайн.

13.06.2019 ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» и Крюков Д.А. подписали дополнительное соглашение к договору уступки, согласно которому стоимость договора уступки была установлена в размере 1 500 000 руб., но срок оплаты был сокращен до 14.06.2019.

13.06.2019 Крюков Д. А. полностью исполнил свои обязательства перед ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД», оплатив ему 1 000 000 руб. наличными деньгами, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 4 от 13.06.2019.

Поступление от Крюкова Д.А. денежных средств в размере 1 000 000 руб. подтверждается кассовой книгой ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД».

Также Крюковым Д.А. представлены доказательства, подтверждающие финансовую возможность внести наличными вышеуказанную денежную сумму.

Таким образом, Крюков Д. А. в установленные договором уступки сроки и надлежащим образом исполнил свои обязательства, в связи с чем его требование является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Между Марчук Елизаветой Витальевной (Покупатель) и ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» (Продавец) заключен предварительный договор № КК058В купли-продажи жилого помещения от 18.09.2019.

По условиям пункта 1.1 вышеуказанного договора стороны обязуются заключить до 20.04.2020 договор купли-продажи недвижимости (основной договор) на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Согласно пункту 1.3 предварительного договора объектом недвижимости является двухкомнатная квартира № 58 (строительный), расположенная на 15 этаже строящегося дома, суммарной площадью 71,66 кв. м. в осях 15-3. Стоимость недвижимости составляет 6 600 000 руб.

В силу пункта 1 статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора (пункт 5 статьи 429 ГК РФ).

Марчук Е.В. исполнила обязательства по оплате объекта, что подтверждается платёжным поручением № 53 от 18.09.2019 на сумму 4 000 000 руб., чеком от 19.09.2019 на сумму 2 000 000 руб., чеком от 03.10.2019 на сумму 600 000 руб. Денежные средства, подтверждённые чеками, оприходованы ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД», что подтверждается кассовой книгой.

Финансовая возможность Марчук Е.В. подтверждена договором потребительского кредита от 16.09.2019.

В ответ на претензию Марчук Е.В. ООО «ОФОРТ-К» ответило, что ООО «ОФОРТ-К» призывает факт возникновения обязательств из договора долевого участия в строительстве перед Марчук Е.В.

Учитывая вышесказанное, суд считает, что предварительный договор № КК05В купли-продажи жилого помещения от 18.09.2019 может быть квалифицирован в качестве договора уступки права требования по договору долевого участия между ООО «ОФОРТ-К» и ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД».

В связи со специальным порядком призвания права собственности на жилые помещения, установленным Законом о банкротстве, суд считает, что в данном случае требование Марчук Е.В. подлежит включению в реестр требований кредиторов (участников строительства).

Относительно требования Марчук Е.В. о компенсации морального вреда в размере 50 000 руб. суд отмечает, что в части взыскания морального вреда с ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» требование не может быть удовлетворено в рамках настоящего дела о банкротстве ООО «ОФОРТ-К».

С учётом причиненных кредитору нравственных страданий, степени вины должника, принципа разумности и справедливости, в реестр требований кредиторов ООО «ОФОРТ-К» подлежит включению требование Марчук Е.В. по компенсации морального вреда в размере 15 000 руб.

Руководствуясь ст. 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

В удовлетворении заявления конкурсного управляющего Корольва Константина Петровича о признании недействительными сделок отказать.

20

100354_10086509

Вызвать с ООО «ОФОРТ-К» в федеральный бюджет государственную пошлину в размере 12 000 руб.

Включить в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «ОФОРТ-К» требование ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» в размере 211 079 356,36 руб. основного долга как обеспеченное залогом следующего имущества:

1. Перечень объектов долевого строительства по Договору № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 (квартиры):

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь	Стоимость объекта, руб.
18	2	71,66	3 158 855,00
20	3	101,45	4 472 032,00
21	3	98,56	4 344 638,00
25	3	102,41	4 514 350,00
32	3	105,30	4 641 744,00
33	3	102,41	4 514 350,00
36	3	105,30	4 641 744,00
38	2	71,66	3 158 855,00
39	2	74,53	3 285 368,00
40	3	105,30	4 641 744,00
42	2	71,66	3 158 855,00
44	3	105,30	4 641 741,00
47	3	100,15	4 414 727,00
49	3	97,24	4 286 450,00
55	3	97,24	4 286 450,00
56	3	100,15	4 414 727,00
57	5	156,38	6 893 409,00
59	3	100,15	4 414 727,00
61	3	97,24	4 286 450,00

2. Перечень объектов долевого строительства по Договору № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016

нежилые помещения:

Объект недвижимости	Площадь, кв.м	Стоимость объекта, руб.
Нежилое помещение (досуговый клуб)	32,66	4 966 000,00
Нежилое помещение (досуговый клуб - бильярдная)	55,58	7 907 230,00
Нежилое помещение (досуговый клуб - бильярдная)	26,19	3 642 530,00

МЕСТА ПАРКОВКИ:

21

100354_10086509

номер до изменения (в редакции дополнительного соглашения)	Этаж
2	-1
7	-1
8	-1
9	-1
10	-1
11	-1
14	-1
15	-1
29	-2
33	-2
34	-2
35	-2
36	-2
37	-2
41	-2
43	-2
44	-2
45	-2
48	-2
51	-2
52	-2
53	-2
54	-2
57	-2
58	-2
59	-2
60	-2

В остальной части в удовлетворении требований ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» отказать.

Вызвать о ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД» в пользу Каширской Елены Николаевны 20 000 руб. в возмещение судебных расходов.

Включить в реестр требований кредиторов (участников строительства) требования Мартюк Елены Витальевны о передаче квартиры № 58 (строительный), общей проектной площадью в размере 71,66 кв.м., состоящей из 2 комнат, расположенной на 15 этаже строящегося дома, стоимостью 6 600 000 руб., о уплаченной суммой в размере 6 600 000 руб.

в объекте капитального строительства односекционного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроено-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ГП) на земельном участке, находящемся по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район переулоч Красный, кадастровый номер участка - 66:41:0206025:13.

Включить в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «ОФОРТ-К» требование Марчук Елены Витальевны в размере 15 000 руб. компенсации морального вреда.

В остальной части в удовлетворении требований Марчук Елены Витальевны отказать.

Включить в четвертую очередь реестра требований кредиторов ООО «ОФОРТ-К» требование Лугинина Леонида Николаевича в размере 3 200 000 руб. основного долга.

В остальной части в удовлетворении требований Лугинина Леонида Николаевича отказать.

Включить в реестр требований кредиторов (участников строительства) требования Крюкова Дениса Александровича о передаче машино-места № 22 (строительный) и машино-места № 23 (строительный), расположенных на (-2) этаже, общей стоимостью 1 500 000 руб., с уплаченной суммой в размере 1 500 000 руб.

в объекте капитального строительства односекционного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроено-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ГП) на земельном участке, находящемся по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район переулоч Красный, кадастровый номер участка - 66:41:0206025:13.

Включить в реестр требований кредиторов (участников строительства) требования Шиловских Сергея Васильевича о передаче

квартиры № 29 (строительный), общей проектной площадью 102,41 кв.м., расположенной на 7 этаже строящегося дома, стоимостью 10 957 870 руб., с уплаченной суммой по договору долевого участия в строительстве в размере 10 957 870 руб.

машино-места № 12 и машино-места № 21, расположенных на (-1) этаже, общей стоимостью 1 035 809, 36 руб., с уплаченной суммой в размере 542 130 руб.

в объекте капитального строительства односекционного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроено-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ГП) на земельном участке, находящемся по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район переулоч Красный, кадастровый номер участка - 66:41:0206025:13.

В остальной части в удовлетворении требований Шиловских Сергея Васильевича отказать.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия. Жалоба на постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, принятое по результатам рассмотрения апелляционной жалобы на определение арбитражного суда первой инстанции, может быть подана в арбитражный суд кассационной инстанции в срок, не превышающий месяца со дня вступления в законную силу такого постановления.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru> или Арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>.

Судья

А.В. Кириченко

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ВАС Судобизнес
департамента
Дата 09.02.2021 5 01 30
Коду выдана Кириченко Андрей Владимирович



00004 1117197

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

г. Екатеринбург
21 сентября 2021 года

Дело № А60-31963/2020

Руководствуясь ст. 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области (ОГРН: 1196658087240, ИНН: 6670489772) удовлетворить.

Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области (ОГРН: 1196658087240, ИНН: 6670489772) принадлежащие обществу с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» права аренды на земельный участок общей площадью 2416 кв.м, с кадастровым номером 66-41/02/06025/13, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - земли жилой застройки (для жилищных нужд), расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, в 50 метрах на восток от ориентира дом № 64, со всеми находящимися на нём неотделимыми улучшениями, в том числе в виде объекта незавершенного строительства - «Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1-м этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ПЗУ)», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, в 50 метрах на восток от ориентира дом № 64, а также передать права на проектно-документацию, включающую в себя все внесенные в неё изменения.

Передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области (ОГРН: 1196658087240, ИНН: 6670489772) права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с обществом с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нём неотделимыми улучшениями.



Обязать конкурсного управляющего Королёва Константина Петровича в течение 5 рабочих дней с даты изготовления настоящего определения открыть в кредитной организации специальный счёт общества с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», предназначенный только для погашения требований кредиторов.

Обязать Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Свердловской области (ОГРН: 1196658087240, ИНН: 6670489772) в срок не позднее пяти рабочих дней с даты вступления настоящего определения в законную силу перечислить на специальный банковский счёт общества с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» денежные средства в размере 4 943 106,54 руб. для погашения текущих требований кредиторов, а также требований кредиторов первой и второй очереди.

Настоящее определение является основанием для государственной регистрации перехода прав в отношении земельного участка с находящимися на нём неотделимыми улучшениями.

В удовлетворении требований акционерного общества «Альфа-Банк» отказать.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Аспект» отказать.

Определение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение четырнадцати дней со дня его принятия.

Апелляционная жалоба подаётся в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший определение.

В случае обжалования определения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

А.В. Кириченко



ДОГОВОР № 1
долевого участия в строительстве

г. Екатеринбург

14 августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Смирновой Анны Викторовны, 17 декабря 1980 года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации 6504 157094 выдан Отделом милиции Верх-Исетского РУВД города Екатеринбурга, 07 июля 2003 года, код подразделения: 663-004, зарегистрированная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева, 92-173, действующей на основании Доверенности 66 АА 3751419, удостоверенной 02.08.2016 года Савочкиной Т.А., нотариусом города Екатеринбург, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД», в лице директора Полюшко Илья Семеновича, действующего на основании Устава; именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые сторонами, заключили настоящий договор в извещенном ниже:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить одноквартирный многоквартирный жилой дом с некапитальными помещениями общественного назначения на I этаже, со встроено-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ГП) на земельном участке, расположенном по адресу: Свердловская область, города Екатеринбург, Железнодорожный район переулок Красный.

(далее по тексту – «Объект»), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику объект недвижимости (далее по тексту – «Объект недвижимости») согласно приложению № 1 к настоящему договору.

Участник обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять указанный Объект недвижимости в соответствии с условиями настоящего договора.

Стороны пришли к соглашению, что суммарная площадь Объекта недвижимости - состоит из суммы площади всех частей квартиры, включая общую площадь, площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадь полов/балконов с учетом корректирующего (полюскающего) коэффициента 0,7.

Суммарная площадь Объекта недвижимости является проектной и подлежит уточнению после обмеров ГИП согласно п. 4.4. настоящего договора.

Проектная характеристика, районирование и планировка Объекта недвижимости определены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. Строительство Объекта осуществляется на основании:

- *Разрешение на строительство № 66303000-3398-2015 от 28.12.2015г. выдано Администрацией города Екатеринбурга*

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 2417 м² кадастровый номер 66:41:0206025:11, принадлежащем Заказчику-Застройщику по договору аренды на основании следующих документов:

- *Договор аренды земельного участка №2-574 от 18.04.2005г.*

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Заказчик-Застройщик обязуется:

2.1.1. Организовать строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего договора, проектной документацией и действующими нормативными документами.

2.1.2. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.3. Передать участнику Объект недвижимости после ввода Объекта в эксплуатацию в порядке и в сроки, предусмотренные ст.5 настоящего договора и в соответствии, указанном в Приложении № 2.

2.1.4. Предоставить Участнику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника на Объект недвижимости, а именно: акт приема – передачи Объекта недвижимости в 2-х экземплярах, копию разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, справку о полной оплате Объекта недвижимости, кадастровый паспорт на Объект недвижимости. Все расходы, связанные с оформлением вышеуказанных документов, несет Заказчик-Застройщик. Передача документов осуществляется только после выполнения Участником всех условий настоящего договора, в том числе после исполнения обязательств Участника по оплате Объекта недвижимости.

2.2. Заказчик-Застройщик вправе:

2.2.1. При ненадлежащем исполнении Участником обязательств по настоящему договору отказаться от исполнения настоящего договора, в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор и применить санкции, предусмотренные настоящим договором либо действующим законодательством РФ.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Обеспечить финансирование строительства в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

2.3.2. Не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Заказчика-Застройщика.

2.3.3. Совершать действия, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а также нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.4. Предупредить Заказчика-Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по договору, вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств. Стороны в указанном случае вправе по взаимному согласию произвести замену лиц в обязательстве.

2.3.5. До получения документов, подтверждающих право собственности на Объект недвижимости, не проводить без разрешения Заказчика-Застройщика перепланировку Объекта недвижимости, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменение фасада Объекта и т.д.

2.3.6. В срок не позднее двух месяцев с даты приема Объекта недвижимости от Заказчика-Застройщика зарегистрировать право собственности на Объект недвижимости своими силами и за свой счет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.3.7. Заключать договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Объекта, не позднее дня, с которого на него возлагается расход по содержанию Объекта недвижимости, согласно п.2.3.8. настоящего Договора.

2.3.8. Нести расходы на содержание Объекта недвижимости со дня подписания им акта приема-передачи Объекта недвижимости, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приема Объекта недвижимости — со дня, следующего за днем, указанным в п.5.5. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Заказчиком-Застройщиком, Участник обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от Заказчика-Застройщика.

2.3.9. После ввода Объекта в эксплуатацию принять Объект недвижимости в порядке и в сроки, предусмотренные ст. 5 настоящего договора.

2.3.10. Не устанавливать на фасаде Объекта оборудование типа кондиционеры. Установка оборудования под кондиционеры осуществляется только в местах, указанных Заказчиком-Застройщиком.

2.4. Права Участника.

2.4.1. Участник имеет право посещения строительной площадки для ознакомления с ходом ведения работ только в сопровождении представителя со стороны Заказчика-Застройщика или генеральной организации, ответственной за безопасное ведение работ.

2.4.2. Уступка прав требования по настоящему договору производится в соответствии с действующим законодательством РФ и п.п. 12.1 – 12.6 настоящего договора.

3. Стоимость Объекта недвижимости.

3.1. Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 231 858 440,00 (Двести тридцать один миллион восемьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста сорок) рублей 00 копеек.

3.2. Стоимость одного квадратного метра Объекта недвижимости определяется путем деления стоимости Объекта недвижимости на суммарную площадь Объекта недвижимости, указанную в п. 1.1. договора.

3.3. Стоимость Объектов недвижимости подлежит изменению только в порядке и случаях, указанных в настоящем договоре, согласно п. 4.4.

3.4. В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 15 250 000 рублей (пятнадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически понесенными на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Порядок расчетов.

4.1. Участник производит оплату за Объект недвижимости, согласно графику платежей, указанному в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях. Форма расчетов - денежные средства в соответствии с действующим законодательством РФ. По соглашению сторон возможны иные формы расчетов, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. После получения Заказчиком-Застройщиком паспорта БТИ на Объект и полного выполнения Участником обязательств по настоящему договору Заказчик-Застройщик выдает Участнику все необходимые документы для оформления права собственности участника на **Объект недвижимости**. Оплату расходов по оформлению **Объекта недвижимости** в собственность производит Участник.

4.4. Суммарная площадь **Объекта недвижимости** подлежит уточнению после получения Заказчиком-Застройщиком результатов обмеров **Объекта недвижимости** по данным БТИ. При изменении суммарной площади **Объекта недвижимости** Стороны договорились действовать следующим образом:

4.4.1. В случае, когда фактическая суммарная площадь **Объекта недвижимости** по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в большую сторону Участник долевого строительства оплачивает денежные средства за увеличение площади **Объекта недвижимости**, исходя из предусмотренной договором стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения договора. Оплата денежных средств за увеличение площади **Объекта недвижимости** производится в течение 10 (десяти) дней с момента получения Участником письменного уведомления от Заказчика-Застройщика об оплате денежных средств за увеличение площади **Объекта недвижимости**.

4.4.2. В случае, когда фактическая суммарная площадь **Объекта недвижимости** по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем на 1,0 (одни) квадратный метр, Заказчик-Застройщик возвращает денежные средства за разницу, превышающую 1,0 (одни) квадратный метр, исходя из предусмотренной договором стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения договора. Возврат денежных средств, при уменьшении площади **Объекта недвижимости**, производится в течение 10 (десяти) дней с момента получения Заказчиком-Застройщиком письменного уведомления от Участника о возврате денежных средств.

4.5. Фактом оплаты Участником денег Договора считается произведенной:

- в случае оплаты в безналичном порядке — в день поступления денежных средств на расчетный счет Заказчика-Застройщика;
- в случае оплаты в наличном порядке — в день внесения денежных средств в кассу Заказчика-Застройщика.

4.6. При оплате стоимости **Объекта недвижимости** Участником Заказчик-Застройщик в первую очередь зачитывает оплату услуг Заказчика-Застройщика.

5. Передача объекта недвижимости. Гарантии качества на объект долевого строительства.

5.1. Передача **Объекта недвижимости** Заказчиком-Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

5.2. Срок окончания строительства — не позднее 30 января 2018 года. Заказчик-Застройщик вправе закончить строительство **Объекта** ранее 30 января 2018 года. Сроком окончания строительства является дата получения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

В случае, если строительство **Объекта** не может быть завершено в предусмотренный п. 5.2. настоящего Договора срок, Заказчик-Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан письменно уведомить об этом Участника и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача **Объекта недвижимости** Участнику осуществляется в срок не позднее 01 октября 2018г.

Заказчик-Застройщик имеет право досрочно передать **Объект недвижимости** Участнику.

5.3. Заказчик-Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче **Объекта недвижимости** не менее, чем за месяц до наступления срока начала передачи **Объекта недвижимости**, по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае несвоевременного уведомления Заказчика-Застройщика Участником о смене почтового адреса Участника, Заказчик-Застройщик не несет ответственность за неполучение Участником уведомления о готовности к передаче **Объекта недвижимости** и считается исполнившим обязанность по уведомлению.

5.4. Участник обязан принять **Объект недвижимости** в течение 10 дней с момента получения уведомления Заказчика-Застройщика о готовности к передаче **Объекта недвижимости**.

5.5. В случае уклонения Участника от приема **Объекта недвижимости** (в том числе неприятие участником в срок, указанный в п. 5.4. настоящего договора) Заказчик-Застройщик вправе в соответствии с действующим законодательством составить односторонний акт о передаче **Объекта недвижимости**, о чем делается соответствующая отметка в передаточном акте. При этом к передаточному акту прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления Участнику.

При этом Заказчик-Застройщик считается исполнившим обязанность по передаче **Объекта недвижимости**, а риск случайной гибели или порчи **Объекта недвижимости** признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта.

5.6. Передача **Объекта недвижимости** Участнику осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по настоящему договору, и т.е. финансированию, и после получения Заказчиком-Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

5.7. Гарантийный срок на **Объект**, указанный в п. 1.1. настоящего договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в их состав, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта недвижимости** - не более гарантийного срока завода-изготовителя согласно сертификатам и паспортам и не может составлять менее чем 3 (Три) года. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре **Объекта недвижимости** и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Заказчиком-Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок с момента

уведомлен его Участником долевого строительства об этих недостатках. При наличии спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона, с последующей компенсацией расходов на привлечение экспертной организации виновной стороной.

5.8. Гарантийный срок на **Объект недвижимости** прекращает свое действие в случае осуществления Участником долевого строительства перепланировки **Объекта недвижимости**, переоборудования **Объекта недвижимости**, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после его приема от Заказчика-Застройщика. Заказчик-Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований в процессе его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.9. После ввода **Объекта** в эксплуатацию, Заказчик-Застройщик не несет ответственности за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией, вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

6. Односторонний отказ от исполнения договора.

6.1. Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством РФ.

7.2. За просрочку платежей, предусмотренных графиком платежей, Заказчик-Застройщик на основании предъявы выставленного счета вправе начислить Участнику пени в размере 0,5 % от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки платежа.

7.3. В случае несвоевременного внесения платежей Участником в счет доплаты в связи с увеличением площади **Объекта недвижимости**, компенсацией расходов Заказчика-Застройщика на содержание **Объекта недвижимости** после дня, с которого эти расходы должны нести Участник, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 1% (один) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.4. В случае уклонения Участником от приема **Объекта недвижимости** либо необоснованного отказа от подписания акта приема-передачи **Объекта недвижимости**, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десяти тысяч) рублей 00 копеек.

7.5. В случае нарушения Участником обязанности по регистрации права собственности на **Объект недвижимости**, установленной п.2.3.б. настоящего Договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 20 000,00 (Двадцати тысяч) рублей 00 копеек.

7.6. В случае нарушения Участником обязанности по представлению документов для регистрации настоящего Договора или дополнительных соглашений к нему в срок, установленный п.10.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десяти тысяч) рублей 00 копеек.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласно Участника долевого строительства на привлечение Заказчиком-Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.8. В случае безсрочного отказа (не предусмотренного действующим законодательством РФ) Участника от исполнения настоящего договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 5 % (пяти) процентов от стоимости **Объекта недвижимости**.

7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства **Объекта** (Разрешение на ввод **Объекта** в эксплуатацию (п.5.2. настоящего договора) позднее 30 января 2018 года, но при одновременной - до 01 октября 2018 года. (п.5.2. настоящего договора) передачи **Объекта недвижимости** Участнику долевого строительства, Застройщик не несет материальной и иной ответственности за просрочку окончания строительства.

8. Способы обеспечения Заказчиком-Застройщиком обязательств по договору

8.1. В том случае если **Объектом недвижимости** по настоящему договору является жилое помещение, то исполнение по настоящему договору обязательств Заказчика-Застройщика по передаче жилого помещения Участнику обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности Заказчика-Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **Объекта недвижимости** Участнику. В связи с чем, Заказчик-Застройщик, согласно п. 2 ст. 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 - ФЗ, заключил **ДОГОВОР страхования гражданской ответственности застройщика за исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве 15-72179/2016 от 10 августа 2016 г.**, со страховой организацией, удовлетворяющей всем требованиям законодательства для заключения указанного договора страхования, а именно: ООО «Региональная страховая компания (Страховщик). Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что Заказчик-застройщик довел до его сведения условия страхования, которые определены правилами страхования, принятыми страховщиком.

В случае если **Объектом недвижимости** по настоящему договору является нежилое помещение, то исполнение по настоящему договору обязательств Заказчика-Застройщика по передаче нежилого помещения

Участнику не обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности Заказчика-Застройщика.

9.2. Исполнение по настоящему договору обязательств Заказчика-Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, а также уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств, обеспечивается залогом, согласно и: 1 ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего договора.

9. Форс-мажор.

9.1. В случае наступления обстоятельств форс-мажора (пожар, наводнение, война, военные действия или другие обстоятельства чрезвычайного характера, а также имеющие обязательную силу хотя бы для одной из сторон нормативные акты законодательных органов власти, принятые после заключения договора), препятствующих выполнению настоящего договора, сроки выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, соразмерно увеличиваются на время действия этих обстоятельств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой стороны возмещения каких-либо убытков.

9.3. Сторона, являвшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении обстоятельства, препятствующего выполнению обязательств. Уведомление должно быть подтверждено актом соответствующего компетентного органа и направлено по адресу, указанному в договоре.

9.4. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

10. Срок действия договора.

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязанностей по нему. Условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие до государственной регистрации настоящего договора.

10.2. Стороны обязуются совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и дополнительных соглашений к нему в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора и дополнительных соглашений.

11. Порядок разрешения споров.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

11.2. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности, с соблюдением претензионного порядка разрешения спора, со сроком ответа на претензию до 30 дней с даты получения претензии.

12. Уступка прав по договору.

12.1. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается с письменного согласия Заказчика-Застройщика и только после уплаты им Заказчику-Застройщику цены Договора.

12.2. В случае неплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Заказчику-Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Заказчика-Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

12.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставление соглашения (договора) и передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несет Участник, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права.

12.4. Уступка Участником прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

12.5. Участник обязуется предоставить Заказчику-Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требования и регистрирующей орган в течение 2 (двух) дней с даты, указанной в расписке.

В случае приостановления регистрации договора (соглашения) уступки прав требования сообщать Заказчику-Застройщику о приостановлении регистрации, а также ее причинах в течение 2 (двух) рабочих дней с момента приостановления.

12.6. Залог прав Участника по настоящему Договору не допускается без письменного согласия Заказчика-Застройщика.

13. Заключительные положения.

13.1. Участник долевого строительства проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены Заказчиком-Застройщиком в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

13.2. Свидетельством исполнения Заказчиком-Застройщиком обязательств, связанных с постройкой и сдачей Объекта в эксплуатацию качества выполненных работ, соответствия проекту и СНиП, является издание распорядительного правового акт органа исполнительной власти о вводе Объекта в эксплуатацию.

13.3. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией Заказчика-Застройщика от 26 июля 2016 г. со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о Заказчике-Застройщике и проекте строительства.

13.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условия договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

13.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение 3 дней) извещать друг друга.

13.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

13.7. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

13.8. При подписании настоящего договора Участник ознакомлен со всеми документами, дающими Заказчику-Застройщику право на осуществление обязательств по настоящему договору.

13.9. На момент заключения Договора приложениями договора являются:

- Приложение № 1. Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости.
- Приложение № 2. Характеристики отделки Объекта недвижимости.
- Приложение № 3. График платежей.

14. Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург,
Ул. Коммунальная, д. 21 «б»
Фактический адрес: 620077, г. Екатеринбург,
Ул. Антона Валека, 19
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414. КПП 667001001
ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810400000003283
Банк: Ф-Л ЕКБ ПАО «ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ», Г. ЕКАТЕРИНБУРГ
к/с 30101810965770000400

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург,
Ул. Коммунальная, д. 21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001

Расчетный счет: 40702810965770000328 Банк Уралсиб филиал
ПАО «Уралсиб Банк», Екатеринбург, И/С 3070100000000000925

Подписи и печати сторон:

Участник:

[Подпись]
Подписук И.С./



Заказчик-Застройщик:

[Подпись] Сисаева А.В./



Приложение № 1
к договору № 1
долевого участия в строительстве
от «11» августа 2016 г.

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

№ квартиры	кол-во комнат	Суммарная площадь (к=0,7)	Стоимость объекта, рублей
5	1	44,35	1 951 400
2	1	43,70	1 922 800
4	1	50,85	2 237 400
3	1	51,93	2 284 920
6	2	74,62	3 283 280
1	2	73,91	3 252 040
8	1	46,70	2 054 800
14	1	46,70	2 054 800
11	1	44,80	1 971 200
17	1	44,80	1 971 200
10	1	50,06	2 202 640
16	1	50,06	2 202 640
9	1	51,45	2 263 800
15	1	51,45	2 263 800
12	2	74,84	3 292 960
18	2	74,84	3 292 960
7	2	76,94	3 385 360
13	2	76,94	3 385 360
22	2	74,83	3 292 520
19	2	76,72	3 375 680
21	3	96,67	4 253 480
20	3	99,30	4 369 200
26	2	74,84	3 292 960
30	2	74,84	3 292 960
34	2	74,84	3 292 960
38	2	74,84	3 292 960
42	2	74,84	3 292 960
46	2	74,84	3 292 960
23	2	76,72	3 375 680
27	2	76,72	3 375 680
31	2	76,72	3 375 680
35	2	76,72	3 375 680
39	2	76,72	3 375 680
43	2	76,72	3 375 680
25	3	99,55	4 380 200
29	3	99,55	4 380 200
33	3	99,55	4 380 200
37	3	99,55	4 380 200
41	3	99,55	4 380 200
45	3	99,55	4 380 200
24	3	103,63	4 559 720

28	3	103,63	4 559 720
32	3	103,63	4 559 720
36	3	103,63	4 559 720
40	3	103,63	4 559 720
44	3	103,63	4 559 720
49	3	95,38	4 196 720
47	3	101,93	4 484 920
48	5	156,3	6 877 200
52	3	95,66	4 209 040
55	3	95,66	4 209 040
58	3	95,66	4 209 040
61	3	95,66	4 209 040
50	3	100,61	4 426 840
53	3	100,61	4 426 840
56	3	100,61	4 426 840
59	3	100,61	4 426 840
51	5	156,48	6 885 120
54	5	156,48	6 885 120
57	5	156,48	6 885 120
60	5	156,48	6 885 120
ИТОГО:		5 269,51	231 858 440

Подписи и печати сторон:

Участник:


Позднюк И.С./


Заказчик-Застройщик:


Синегорева А.В./


№ 01/17-И/01/2016/17

План 2 этажа

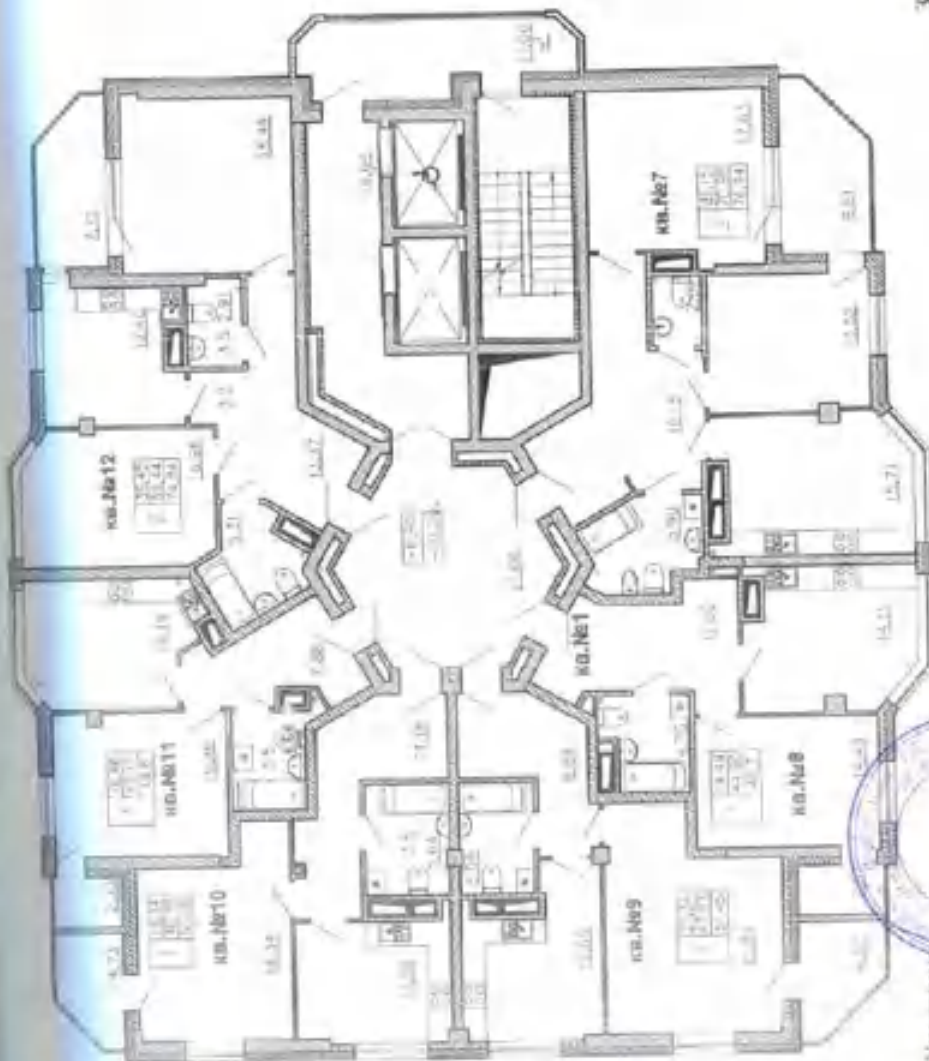
№ п/п	Самостоятельный объект	Площадь, кв.м.
1	Лифтовой холл	71,3
2	Лифтовый холл	43,7
3	Лифтовый холл	51,03
4	Лифтовый холл	52,05
5	Лифтовый холл	44,35
6	Лифтовый холл	73,42



полностью закончен в строительстве;
от 11.10.2010 года 2010 г.

План 3 этажа

Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь кв.м.
7	двухкомнатная	76,94
8	однокомнатная	46,7
9	однокомнатная	51,45
10	однокомнатная	50,06
11	однокомнатная	49,8
12	двухкомнатная	74,84



Инженер-проектировщик
«ПРОФИТ»
Знакомые-Внукович
С.А. / 27.09.2021 /
М.П. /
Сметчик А.В./

Участник
Директор
«ТранспортТрейд»
И.С. Пономарев
И.П.

Информация о документе и его идентификационные данные
от 11.06.2021 10:51:10

Приложение 3

№№ кв.	Виды помещений	Площадь кв. м.
11	Жилая	76,24
14	Жилая	46,7
15	Жилая	51,65
16	Жилая	50,06
17	Жилая	44,3
18	Жилая	74,34



инвентаризация помещений в строящемся здании
от 01.10.2016 года

План 5 этажа

Номер помещения	Классификация помещений	Этаж	Площадь, кв.м.
19	Производство	5	75,72
20	Производство	5	99,3
21	Производство	5	90,57
22	Производство	5	74,53



планового участка в соответствии с
от 10 августа 2016 г.

План 6 этажа

№ п/п	Наименование помещений	Площадь, кв. м	Итого
1	Двухкомнатная	70,72	
2	Трехкомнатная	103,03	
3	Трехкомнатная	99,25	
4	Двухкомнатная	74,94	
			347,94



Смирнова А.В.



Участник
Директор
М.П.

«Протокол № 1
общего собрания и приложении
от 10 августа 2016 г.»

Лист 7 из 10

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость
1	Земельный участок	кв. м	75,72	103,63
2	Земельный участок	кв. м	99,50	74,84
3	Земельный участок	кв. м	74,84	103,63



Зачастую «Застройщик К»
ООО «ОФОРТ-К»
г. Екатеринбург
ул. Мухоморова, 10
М.П.

Участник
Директор
ТранспортТрейд
Григорьев И.С. Полн. док.
М.П.

в соответствии с договором №11
дополнительные и строительные
от 11 августа 2010 г.

План 8 этажа

Помещение	Количество окон	Общая площадь
21	архивная	78,72
22	служебная	109,63
23	служебная	99,35
24	служебная	74,84



Зачлененный в ООО «ТранспортТрейд» А.В./



Участник
Директор
Транспорт
Трейд
М.П. Голышев



К договору №1)
повышенного этажности в строительном
отр. №11 в августе 2016 г.

План 11 этажа

номер подъезда	количество квартир	жилая площадь кв.м.
43	двухкомнатная	76,77
44	трехкомнатная	107,63
45	двухкомнатная	95,55
46	двухкомнатная	74,94



дополнительного участка в строительном комплексе
от 11 августа 2016 г.

План 12 этажа

Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь кв.м.
47	трехкомнатная	130,48
48	двухкомнатная	136,3
49	трехкомнатная	95,38



Заказчик-Застройщик:
ООО «ОФОРТ-К»
С.С.Савицкий
М.П.

ООО «ТранспортТрейд»
И.С.Прошурин
М.П.





Приложение №1
к договору №1
на аренду земельного участка и строительство
от 01.08 августа 2016 г.

План 16 этажа

Площадь м²	Количество окон	Этаж наим.
59	трехстворчатый	16.01
60	панорамный	15.08
61	трехстворчатый	15.06



Приложение № 2
к договору № 1
долевого участия в строительстве
от 11 августа 2016 г.



Характеристика отделки квартиры

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ КВАРТИРЫ:

Высота помещений – не менее 2,90 м.
Потолок – монолитная железобетонная плита.
Полы в комнатах, коридорах и кухнях – бетонная стяжка.
Полы в санузлах – бетонная стяжка с гидроизоляцией.
Стены в комнатах, коридорах и кухнях: наружные кирпичные- улучшенная штукатурка, внутренние кирпичные-улучшенная штукатурка, межкомнатные-затирка.
Санузлы и ванные комнаты: стены кирпичные – улучшенная штукатурка, потолки – монолитная железобетонная плита.
Оконные блоки из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые.
Остекление лоджий – алюминиевый профиль с одинарным стеклом.
Лоджии, балконы: стены- улучшенная штукатурка, декоративная штукатурка, пол- монолитная железобетонная плита.
Входная квартирная дверь – сейф-дверь оборудована двумя замками, глазком.
Отопление: электроотопление греющим кабелем уложенным в стяжку пола.
Вентиляция: естественная вытяжка, оборудование для обеспечения воздухообмена.
Приборы учета – установлены индивидуальные счетчики электроэнергии.
Питьевое водоснабжение: горизонтальная разводка до кухни – трубы сшитый полиэтилен.
Холодное водоснабжение: горизонтальная разводка до санузла и ванной комнаты – трубы сшитый полиэтилен.
Горячее водоснабжение: горизонтальная разводка до санузла и ванной комнаты – трубы сшитый полиэтилен.
Канализация: стояки – трубы ПВХ.
Сантехническое оборудование: один санузел оборудован унитазом и раковиной со смесителем.
Климатическая система: подготовка под установку индивидуальной климат-системы на лоджии, балконе – электрический кабель, дренажный трубопровод из ПВХ.
Слаботочные сети: установка внутриквартирного слаботочного щита с возможностью прокладки линий телевидения, телефон, домофон, Интернет.
Электрооборудование: выполнена внутриквартирная разводка с установкой розеток и выключателей, на кухне предусмотрен вывод для подключения электрической плиты (плита не устанавливается).
Пожарная сигнализация и оповещение: установлены датчики, смонтирована система оповещения.
Автоматизированная система учета потребления энергоресурсов.

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ.

Подписи и печати сторон:

Участник: 
М.П.  Пиблудный И.С.

Заказчик-Застройщик: 
М.П.  Сигирева А.В.

Приложение № 3
к договору № 1
долевого участия в строительстве
от «11» августа 2016 г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 30.01.2018г.	231 858 440,00	Двести тридцать один миллион восемьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста сорок рублей
Итого	231 858 440,00	Двести тридцать один миллион восемьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста сорок рублей

Подписи и печати сторон:

Участник:

М.П. 

Заказчик-Застройщик:

М.П.  / Сидорова А.В./

Уставный капитал (с учетом выделенной из него части прибыли в качестве дивиденда и иных выплат)
 Номер регистрации документа № 05
 По договору купли-продажи
 в долевом строительстве
 05.05.2016
 Дата регистрации
 Номер участка 06-06/01-05/2016/04/01/01
 Регистратор
 ИВАНОВА С.И.



«Участник»
 Общество с ограниченной ответственностью
 «ТРАНСПОРТТРЕЙД»
 Директор
 М.П. [Stamp]
 / И.С. Попов /

«Заключитель-Застраховщик»
 Общество с ограниченной ответственностью
 «ОФОРТ-К»
 М.П. [Stamp]
 / А.В. Сиверина /

Протокол и приложения № 25 (двадцать пять) листов

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 (04/1-ТТ)

Экземпляр договора № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
ООО «ТранспортТрейд» г. Екатеринбург «22» ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Самариной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД», в лице директора Чесудинной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем.

1. Стороны пришли к обоюдному соглашению внести изменения в договор № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г. (далее – Договор), а именно:

1.1. Аннулировать Приложение № 1 к договору «Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости». Ввести в действие Приложение №1 к договору и принять его в редакции Приложения № 1 «Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости» к настоящему дополнительному соглашению.

2. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

5. К настоящему дополнительному соглашению прилагается и является его неотъемлемой частью: Приложение № 1 «Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости».

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
 Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург,
 Ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14
 Телефон: 8(343) 374-09-89
 ИНН 6570010414, КПП 667001001
 ОГРН 1036603500999
 р/с: 40702810600090003130
 Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
 к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»
 Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург,
 Ул. Коммунальная, д.21 «б» Оф.1
 Телефон: 8(343) 374-09-89
 ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
 Расчетный счет: 4070281090090003128
 Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
 к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

Чесудинная Н.В.


Заказчик-Застройщик:

Самарина О.А.


Приложение № 1
к дополнительному соглашению 1 от 22.11.2016 г.
к договору № 1
долевого участия в строительстве
от «11» августа 2016 г.

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ квартиры	кол-во комнат	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, рублей
5	1	45,99	2 027 292
2	1	45,92	2 024 206
4	1	50,67	2 233 592
3	1	50,75	2 237 118
6	2	71,58	3 155 328
1	2	71,33	3 144 308
8	1	48,91	2 156 009
14	1	48,91	2 156 009
11	1	46,01	2 028 173
17	1	46,01	2 028 173
10	1	50,72	2 235 796
16	1	50,72	2 235 796
9	1	50,73	2 236 236
15	1	50,73	2 236 236
12	2	71,66	3 158 855
18	2	71,66	3 158 855
7 +	2	74,53	3 285 368
13	2	74,53	3 285 368
22	2	71,66	3 158 855
19	2	74,53	3 285 368
21	3	98,56	4 344 638
20	3	101,45	4 472 032
26	2	71,66	3 158 855
30	2	71,66	3 158 855
34	2	71,66	3 158 855
38	2	71,66	3 158 855
42	2	71,66	3 158 855
46	2	71,66	3 158 855
23	2	74,53	3 285 368
27	2	74,53	3 285 368
31	2	74,53	3 285 368
35	2	74,53	3 285 368
39	2	74,53	3 285 368
43	2	74,53	3 285 368
25	3	102,41	4 514 350
29	3	102,41	4 514 350
33	3	102,41	4 514 350
37	3	102,41	4 514 350
41	3	102,41	4 514 350
45	3	102,41	4 514 350

24	3	105,30	4 641 744
28	3	105,30	4 641 744
32	3	105,30	4 641 744
36	3	105,30	4 641 744
40	3	105,30	4 641 744
44	3	105,30	4 641 744
49	3	97,24	4 286 450
47	3	100,15	4 414 727
48	5	156,38	6 893 409
52	3	97,24	4 286 450
55	3	97,24	4 286 450
58	3	97,24	4 286 450
61	3	97,24	4 286 450
30	3	100,15	4 414 727
53	3	100,15	4 414 727
36	3	100,15	4 414 727
59	3	100,15	4 414 727
51	5	156,38	6 893 409
54	5	156,38	6 893 409
57	5	156,38	6 893 409
60	5	156,38	6 893 409
Итого:		5 259,81	231 858 440

Подписи и печати сторон:

Участник:

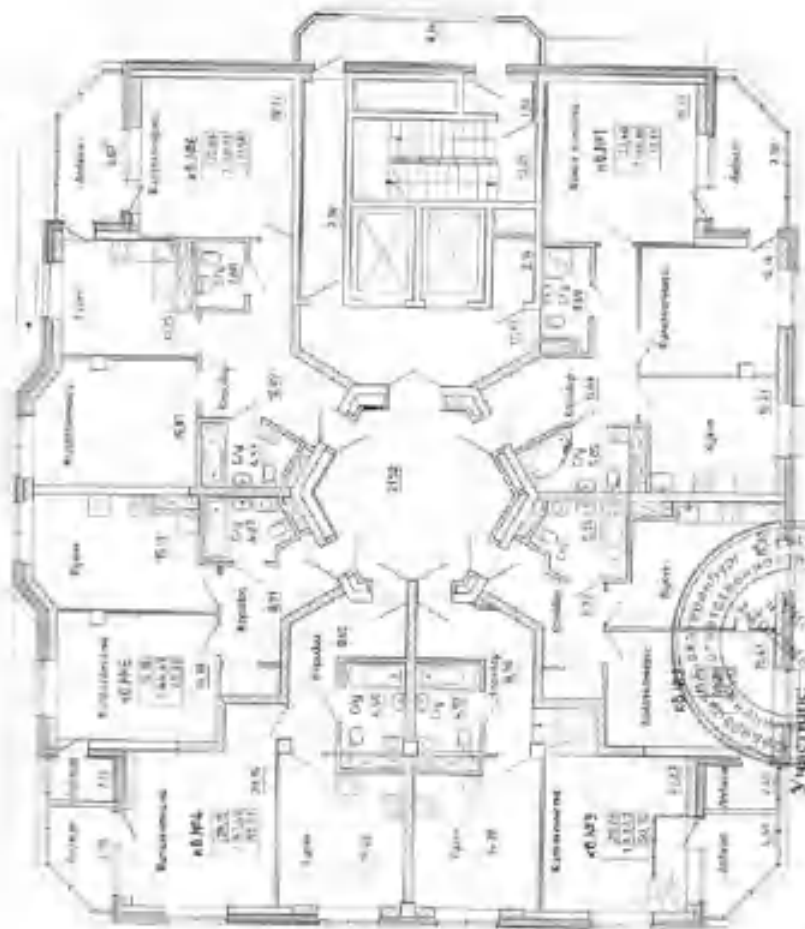


Заказчик-Застройщик:



План 2 этажа

Номер квартиры	Количество комнат	Площадь, кв.м
1	3-комнатная	71,81
2	2-комнатная	45,52
3	2-комнатная	59,73
4	3-комнатная	58,67
5	2-комнатная	45,54
6	2-комнатная	71,58

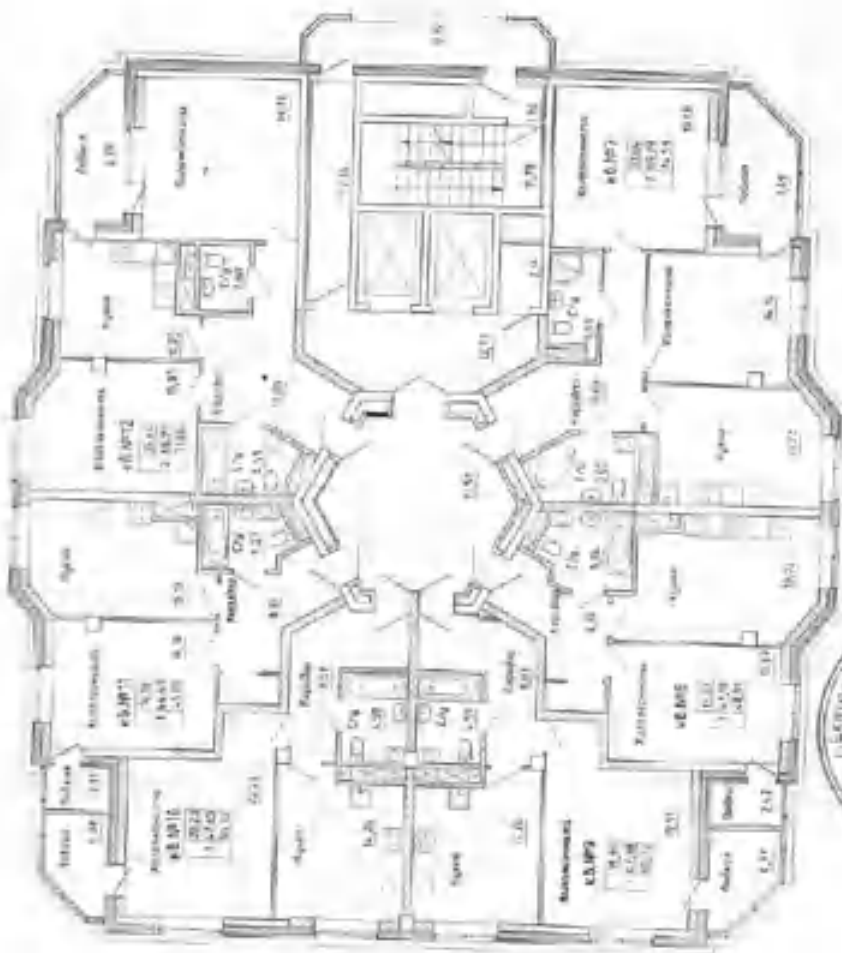


Заказчик-Застройщик:
[Signature]

Участник:
Директор
[Signature]

План 3 этажа

Номер информации	Комплексные помещения	Общая площадь, кв.м
7	Административная	74,53
8	Административная	40,91
9	Административная	50,73
10	Административная	50,73
11	Административная	45,04
12	Функциональные	71,68

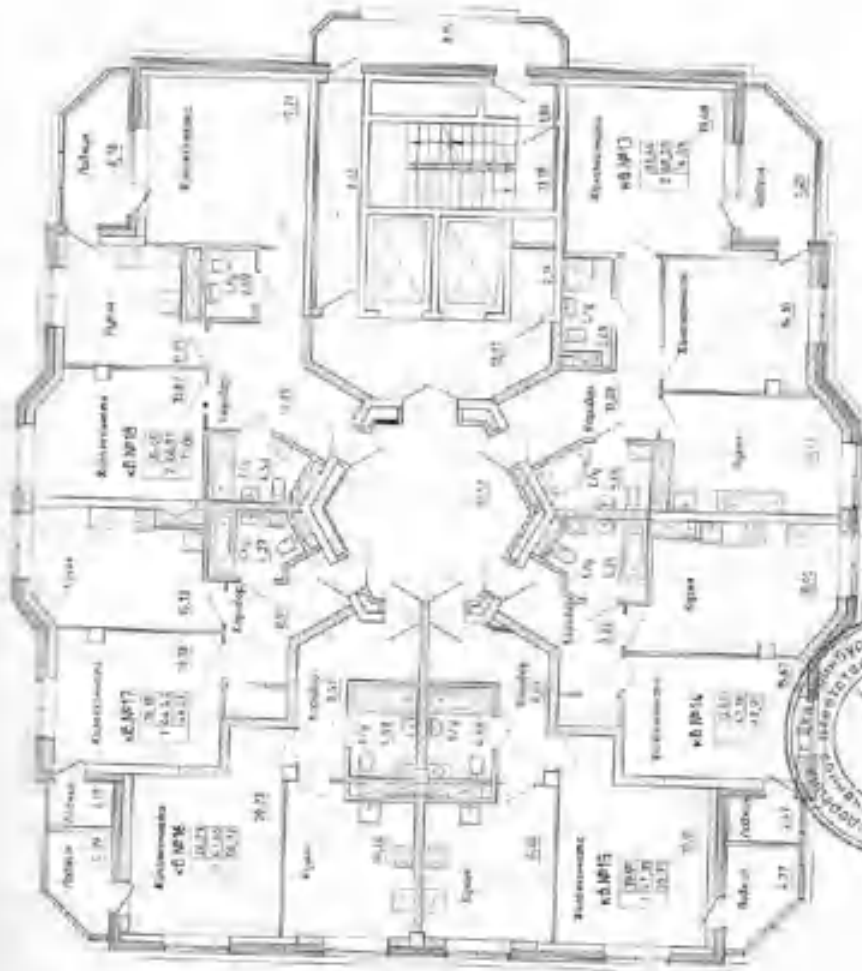


Закладочная-Инженерная
Директор
Владимир
ООО «ОФОРТ-К»
ул. Саварина

Н.В. Честулина /
Инженер
ООО «ОФОРТ-К»
ул. Саварина

План 4 этажа

№ п/п карты	Наименование комнаты	Площадь, кв.м
13	Общественная	74,57
14	Служебная	48,89
15	Эксплуатационная	58,73
16	Служебная	50,72
17	Служебная	16,87
18	Общественная	78,56

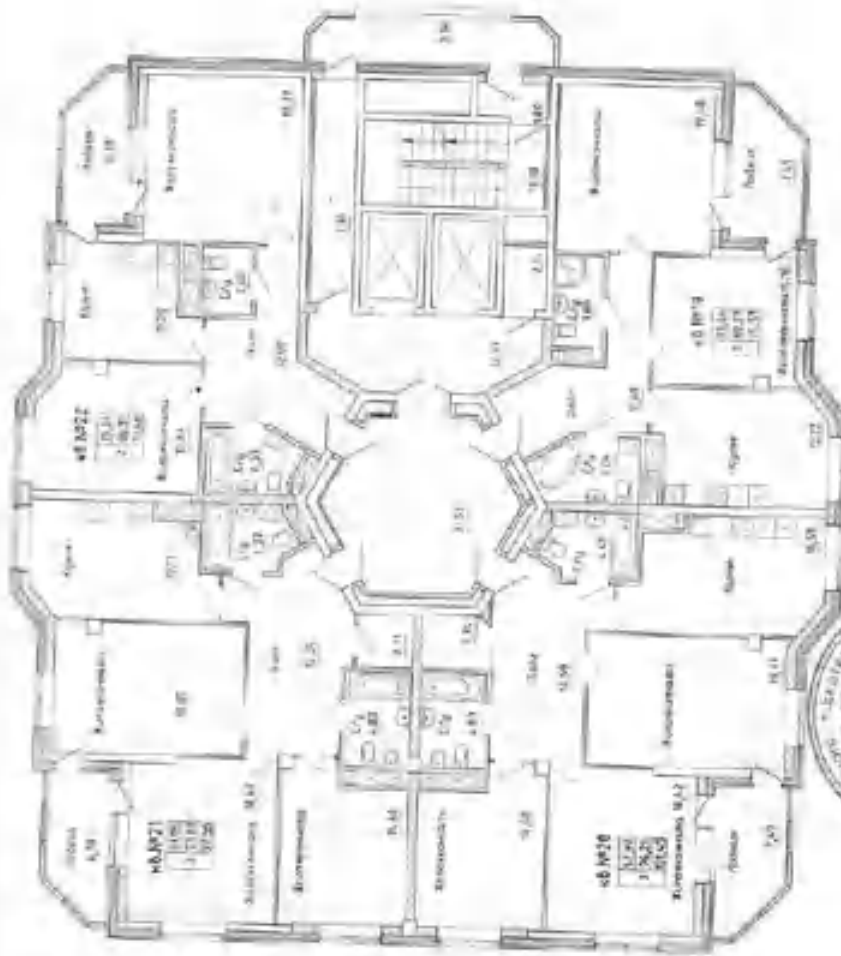


Заказчик-Застройщик:
Директор
[Signature]
И.А. Смирнов

Участник:
Директор
[Signature]
Н.В. Чузунова

План 5 этажа

номер кабинета	Классификация кабинета	Площадь, кв.м.
15	бухгалтерская	74,53
28	президентская	101,55
27	президентская	38,56
27	бухгалтерская	71,66



Заказчик-застройщик:
Директор
А.И. Саварин

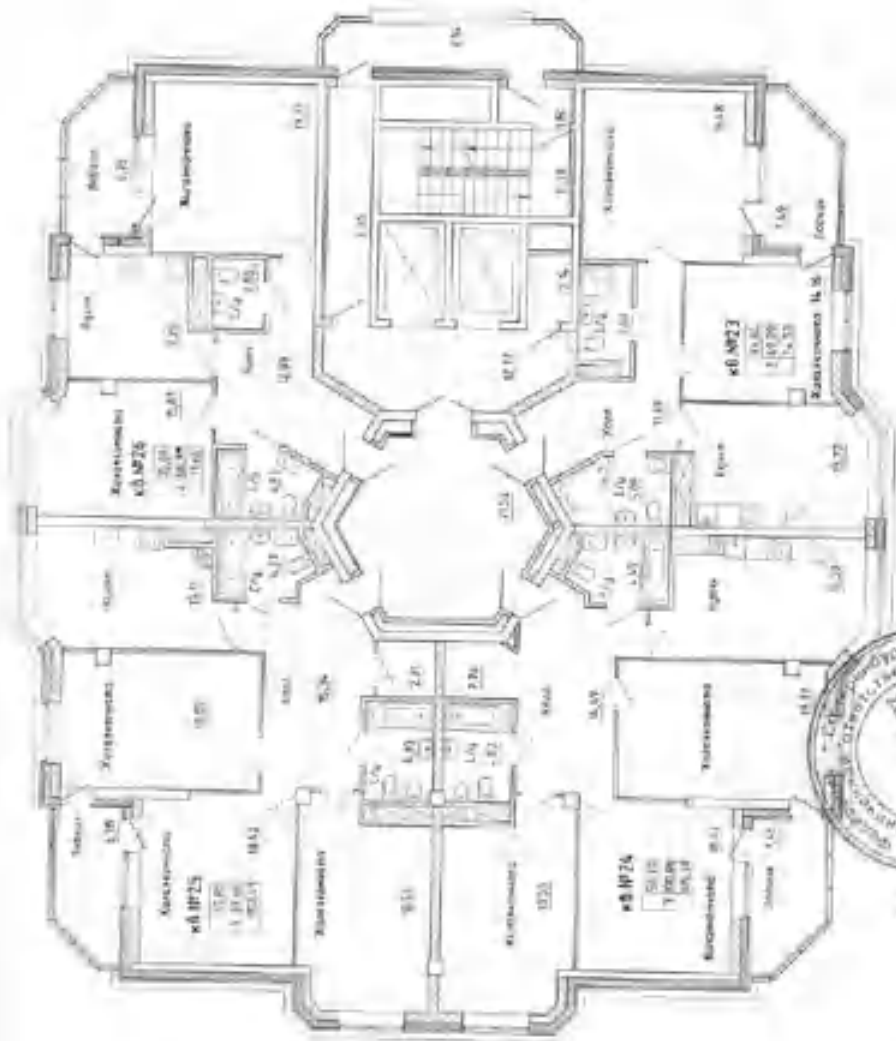
Участник
Директор
А.И. Саварин

ООО «ТранспортТрейд»
Участник
Директор
А.И. Саварин

ООО «ОФОРТ-К»
Участник
Директор
А.И. Саварин

План 6 этажа

Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь, кв.м.
23	двукомнатная	44,53
24	трехкомнатная	105,30
25	пятикомнатная	167,61
26	двухкомнатная	71,66

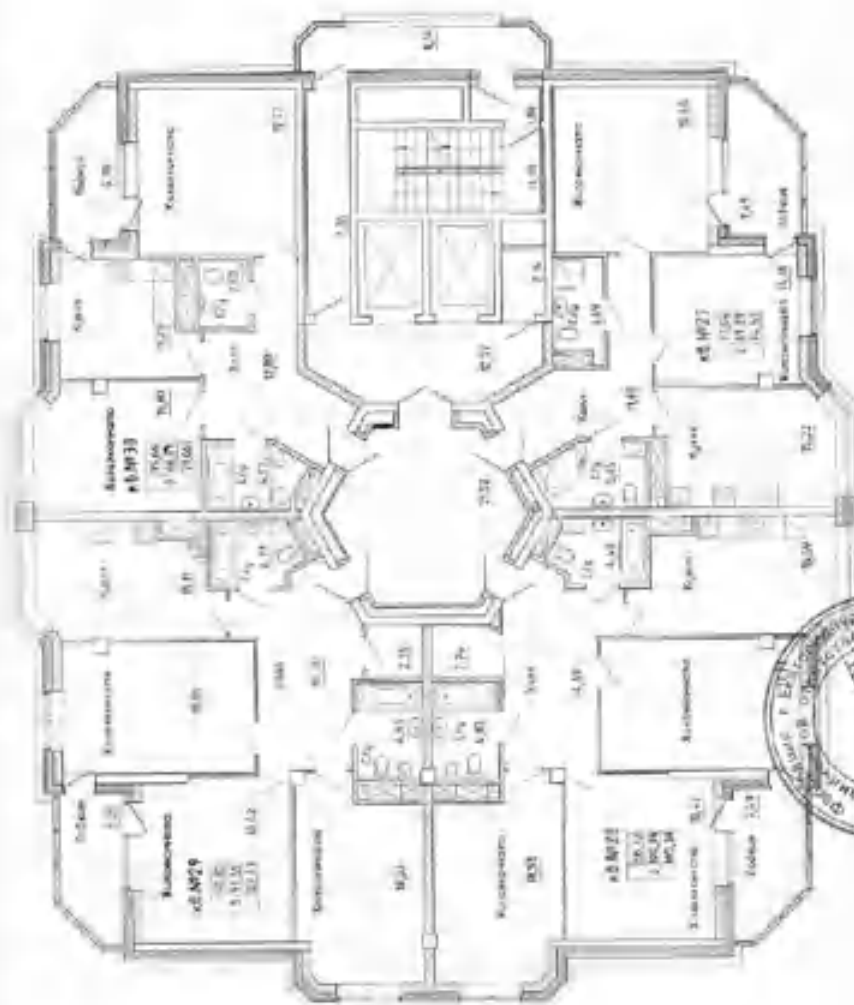


Заказчик-Застройщик:
Директор
Власов
О.А. Самарина

Участник:
Директор
Мечулина

План 7 этажа

№ п/п	Наименование	Кол-во помещений	Общая площадь, кв.м.
1	Жилое помещение	14	53
2	Торгово-офисная	85	39
3	Торгово-офисная	97	41
4	Другие помещения		71,65



Базильяна Зябровицкая
Директор




О.А. Саварина

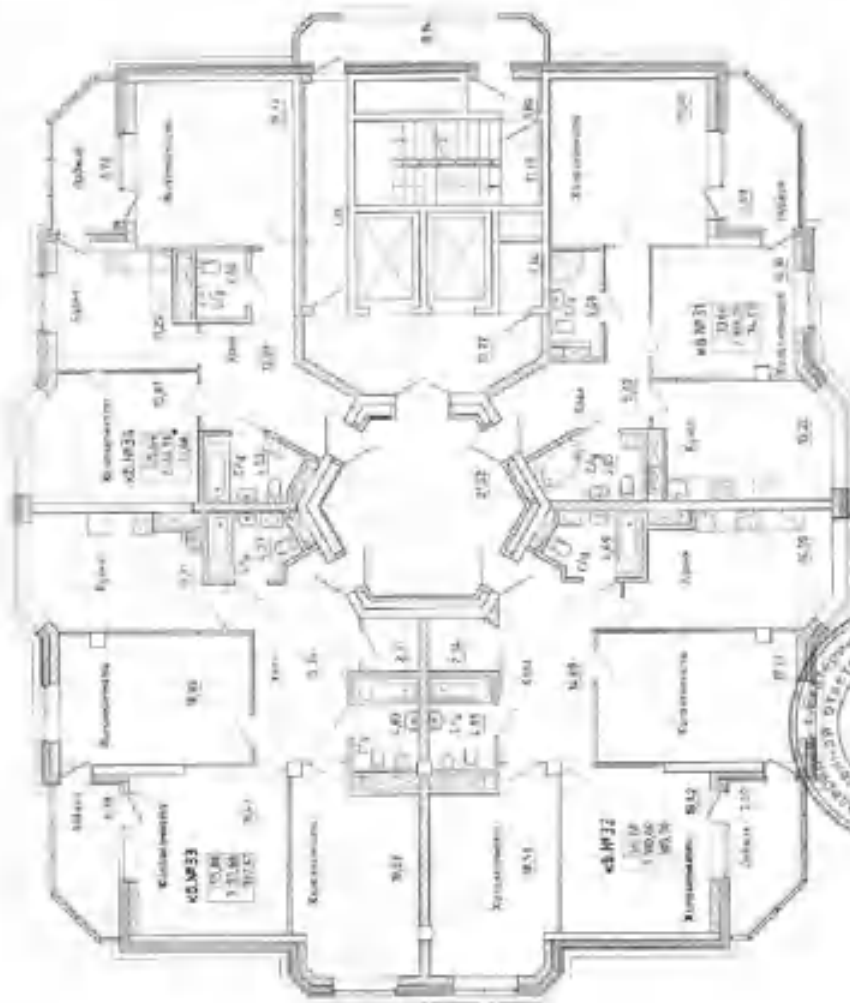
Участник ООО «ТранспортТрейд»
Директор




Н.Б. Чукалина

План 8 этажа

Планировка	Калькуляционная стоимость	Стоимость в рублях
31	Магистраль-29	74,53
32	проходная	105,30
33	проходная	102,41
34	общественная	71,66

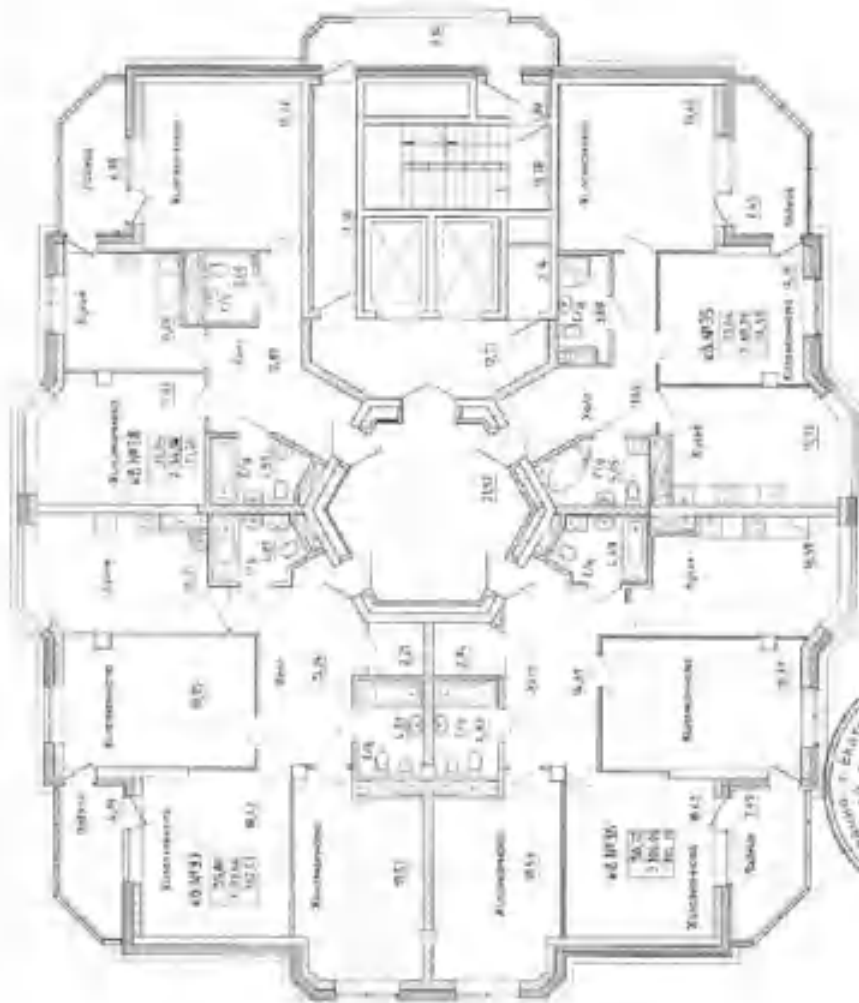


Заказчик-Застройщик:
Директор
С.А. Самарина
О.А. Самарина

Участник:
Директор
С.А. Самарина
И.В. Чулукина

План 9 этажа

номер квартиры	Количество комнат	Площадь квартиры кв.м.
35	3-комнатная	74,53
36	трехкомнатная	107,30
37	двухкомнатная	92,51
38	двухкомнатная	71,69

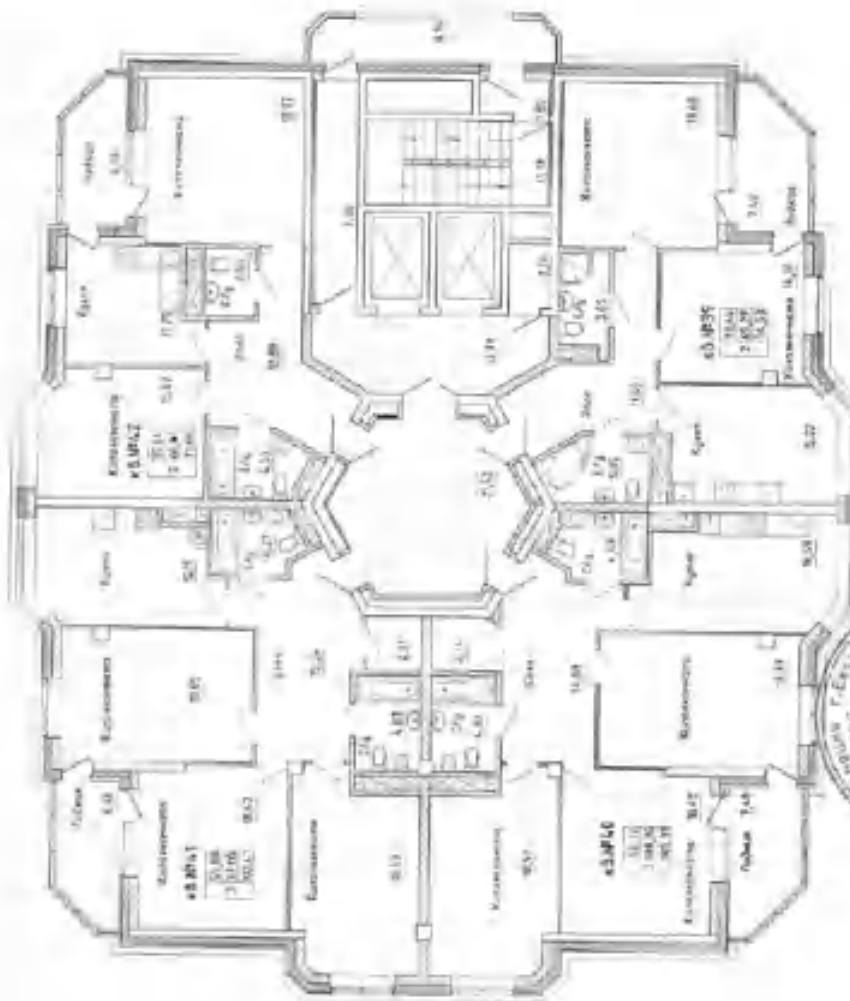


Закончик-Экспресс
Директор
И.В. Чекулина
И.В. Чекулина

И.В. Чекулина
И.В. Чекулина

План 10 этажа

№ п/п	Кол-во кв. м	Общая площадь, кв. м
39	05,00	74,53
40	100,00	105,38
41	200,00	302,43
42	26,00	71,05

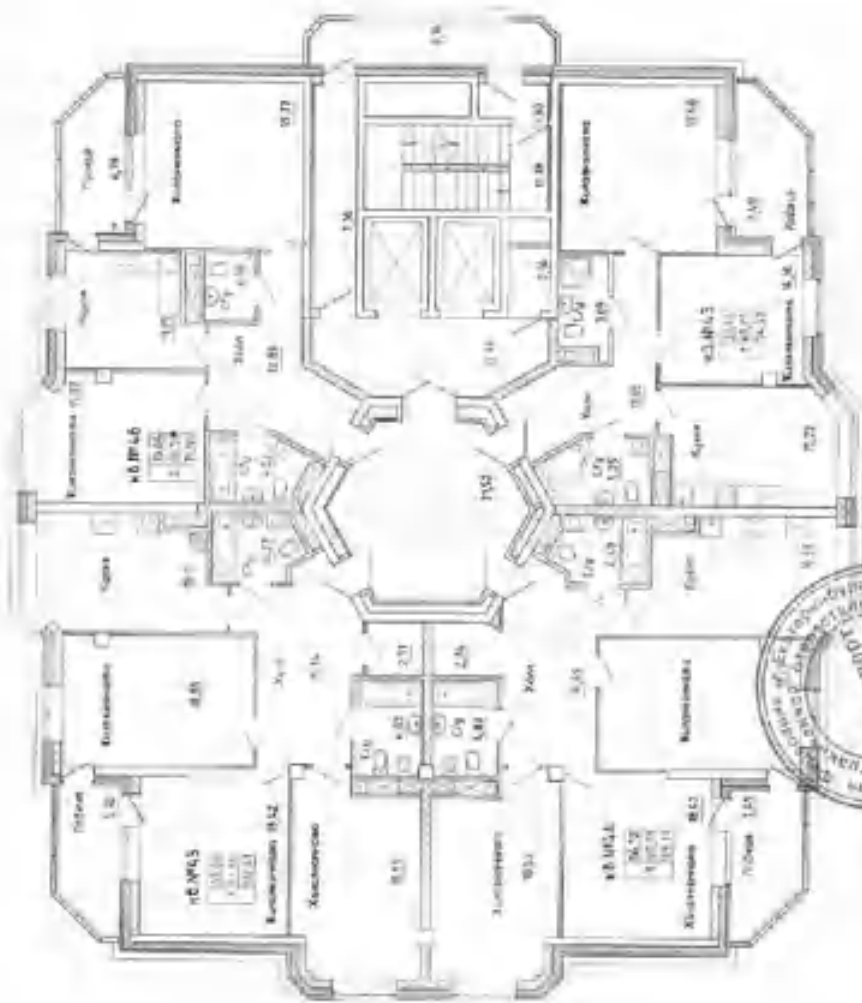


Заказчик-Застройщик:
Директор
Иванов Г.А. Самарина

Участник-ТранспортТрейд
Директор
Иванов Г.А. Самарина

План 11 этажа

Номер квартиры	Кол-во комнат	общая площадь, кв.м.
43	5	76,53
44	прежняя планировка	85,31
45	прежняя планировка	87,43
46	прежняя планировка	71,64



Участник:
Директор

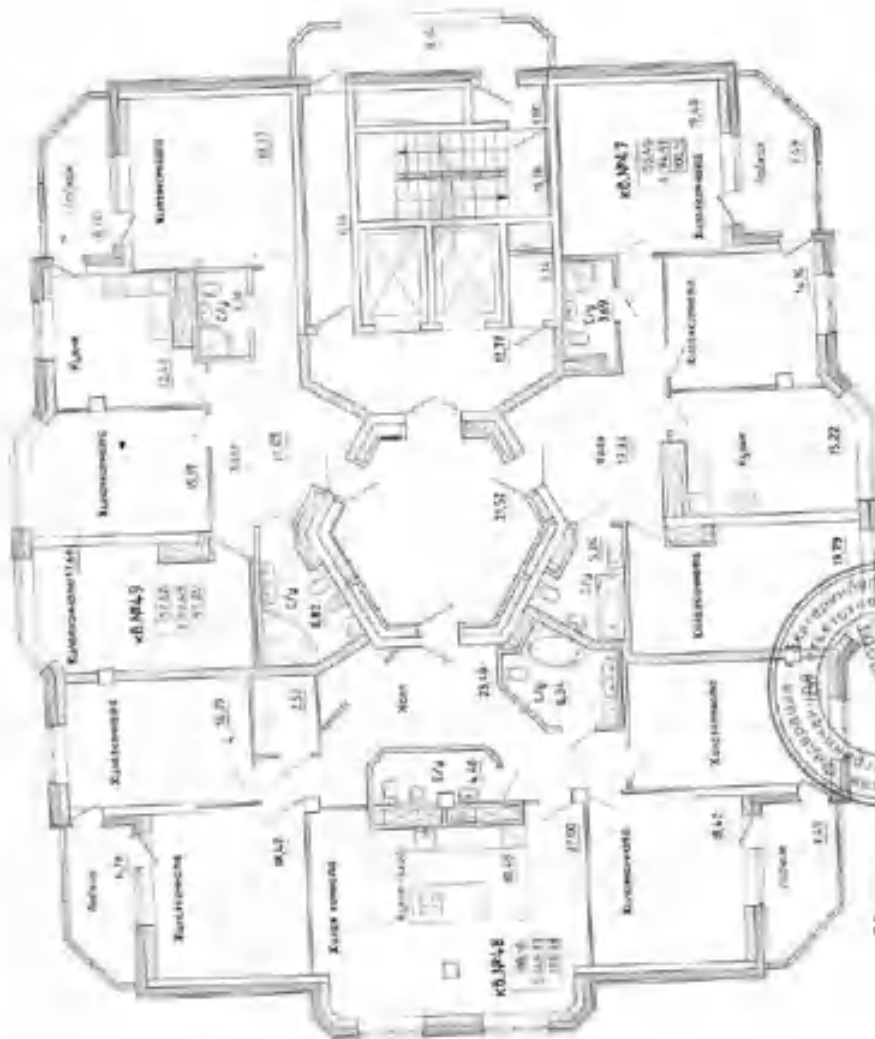
А.В. Чегулова
А.В. Чегулова



Заказчик-Застройщик:
Директор
О.А. Самарина
О.А. Самарина

План 12 этажа

Номер этажа	Количество единиц	Общая площадь, кв.м
4,7	трансформаторная подстанция	900,15
4,8	парковочная	56,33
6,9	вход в здание здания	97,24



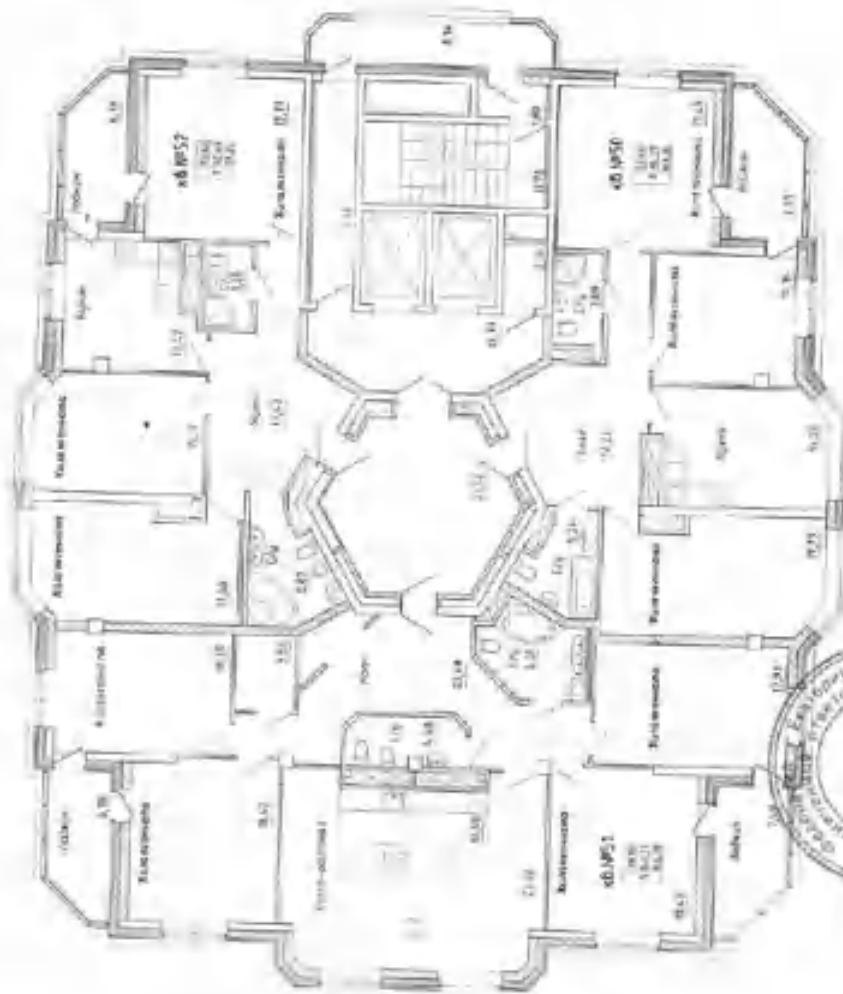
Заказчик-Заказчик
Директор

Участник
Директор

ООО «ТранспортТрейд»
Техническое задание
19.07.2021

План 13 этажа

Цели квартал	Количество комнат	Площадь кв. м.
50	проходная	86,15
51	лежачая	156,36
52	проходная	97,24

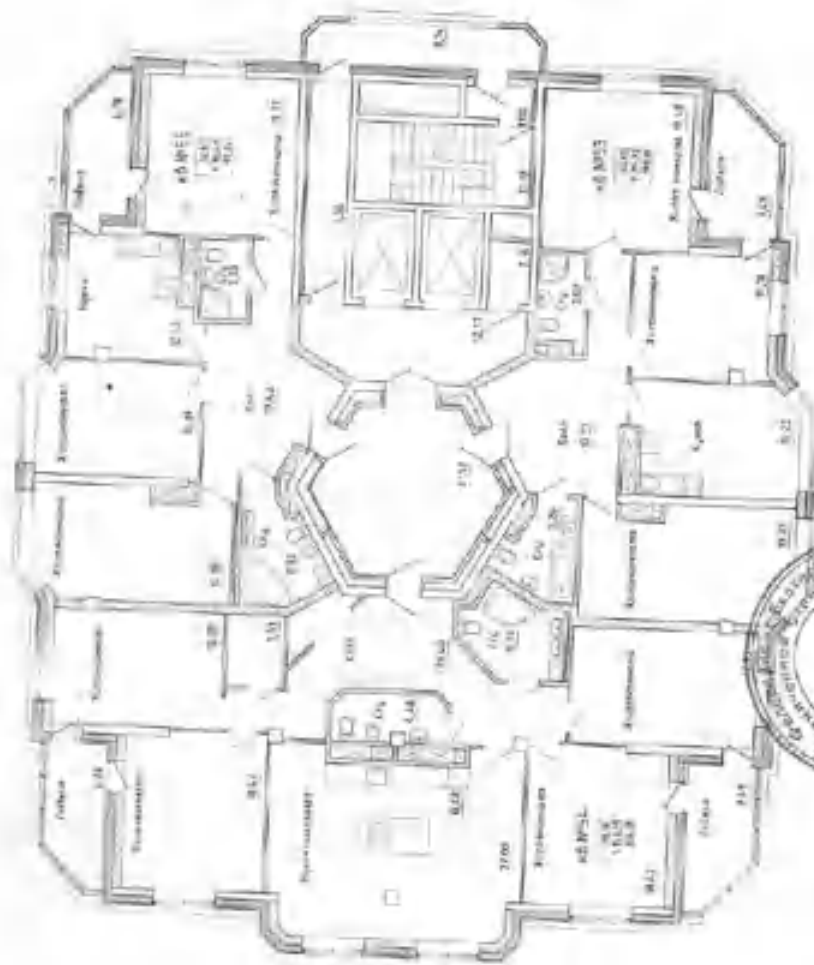


Заслуженный Заставщик
Директор
Владимир

Участник ООО «ТранспортТрейд»
Директор
Сергей

План 14 этажа

Примерная площадь	Количество комнат	Общая площадь
51	столовая	20,75
56	административная	19,20
55	прихожая и т.д.	3,25



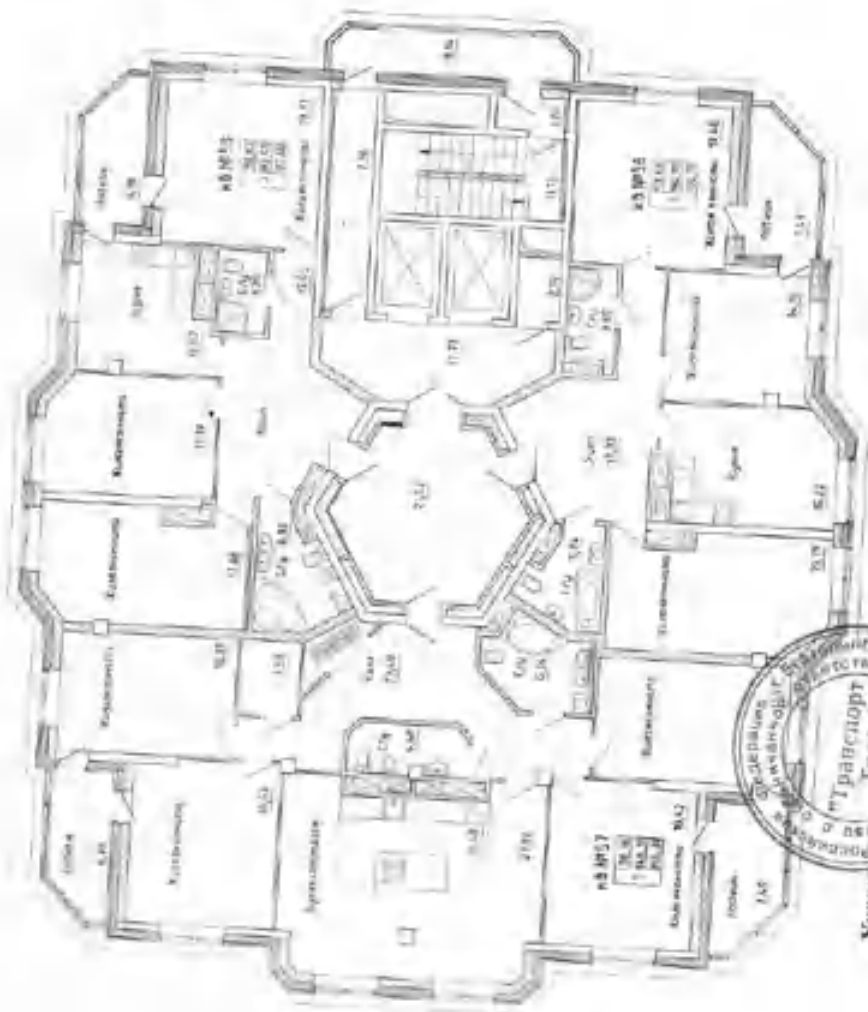
Заказчик-Застройщик
Директор
В.В. Мухоморов

Участник
Директор
В.В. Мухоморов



План 15 этажа

Номер этажа	Количество комнат	Общая площадь, кв. м.
15	10	100,00
16	10	100,00
Итого	20	200,00

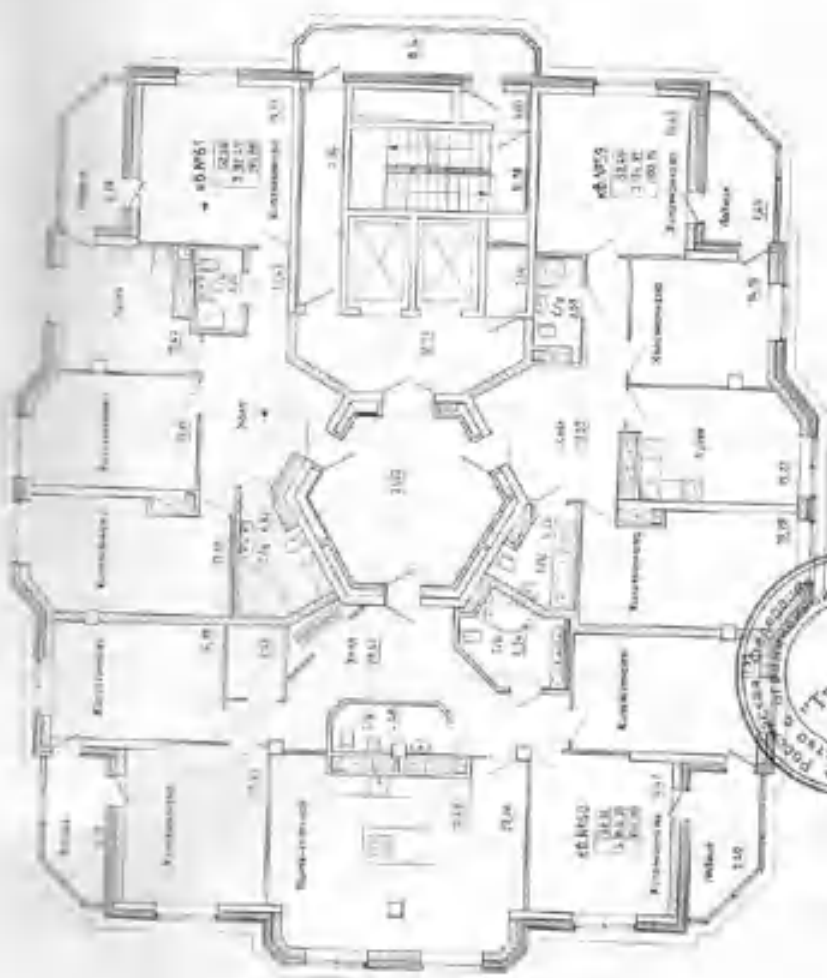


Заявитель-Застройщик:
Директор
[Подпись]
ООО «Самаритяна»

Участник-Покупатель:
Директор
[Подпись]
ООО «ТранспортТрейд»
И.В. Чукулин

План 16 этажа

Центр обслуживания	Количество единиц	Общая площадь кв.м.
59	преждевозвращение	100,15
60	научноисследовательские	150,18
61	персональные	01,83



Заказчик-Застраховщик:
 Директор
[Signature] О.А. Самарина



Участник
 Директор
[Signature] Е.В. Исупкина

17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

<p>УЧАСТНИК Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД» Директор <i>[Подпись]</i> М.П.</p> 	<p>ЗАКАЗЧИК-РАСПОШИТЕЛЬ Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» <i>[Подпись]</i> М.П.</p> 
--	--

2021 ДТ

Дополнительное соглашение №2 (4/2-3051)
к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.
ЭКЗЕМПЛЯР

г. Екатеринбург

ООО «ТранспортТрейд»

14 августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Самариной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению №1 от 22.11.2016г. к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. квартиру № 19 (стоимость 3 285 368 руб.)

2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 228 573 075 (Двести двадцать восемь миллионов пятьсот семьдесят три тысячи семьдесят пять) рублей 00 копеек».

4. Приложение №3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 30.01.2018г.	228 573 075,00	Двести двадцать восемь миллионов пятьсот семьдесят три тысячи семьдесят пять рублей
Итого	228 573 075,00	Двести двадцать восемь миллионов пятьсот семьдесят три тысячи семьдесят пять рублей

5. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунозавская, д.21 «б»
Фактический адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Лотона Валера, 19
Телефоны: 8(345) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036803500999

Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунозавская, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026603405133 ИНН 6672145730 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург

1

33/

р/с 40702810600090003130

к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г.
Екатеринбург

к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

Заказчик-Застройщик:


М.П. Митя Н.В./


М.П. Самарина О.А./





Участник:

М.П. /Чечулина Н.В./



Заказчик-Застраховщик:

М.П. /Саварина О.А./

Дополнительное соглашение №3 (4/8-2017)
к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

Экземпляр
ООО «ТранспортТрейд»

11 февраля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Самариной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чезулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

1. Исключить из Приложения №1 к дополнительному соглашению №1 от 22.11.2016г. к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. квартиру №24 (стоимостью 4 641 744 рублей).
2. Пункт 3.1. договора №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 228 573 075 (Двести двадцать восемь миллионов пятьсот семьдесят три тысячи семьдесят пять) рублей 00 копеек».
3. Приложение №3 к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 30.01.2018г.	223 931 331	Двести двадцать три миллиона девятьсот тридцать одна тысяча триста тридцать один рубль 00 копеек
Итого	223 931 331	Двести двадцать три миллиона девятьсот тридцать одна тысяча триста тридцать один рубль 00 копеек

4. В остальном стороны руководствуются договором №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500909
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1036605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

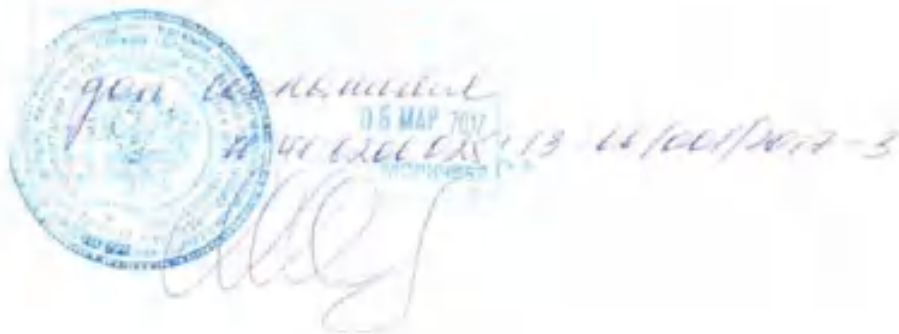
Подписи и печати сторон:

Участник:

Чезулина Н.В.
М.П. ТранспортТрейд

Заказчик-Застройщик:

Самарина О.А.
М.П.



Handwritten signature and blue circular stamp with date 05 MAR 2021 and handwritten number 416266525413-16/001/2021-3

Дополнительное соглашение № 4 (14/04-2017)
к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

Экземпляр
ООО «ТранспортТрейд»

«19» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Самариной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулкиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению №1 от 22.11.2016г. в договоре №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:
 - квартиру № 2 (стоимостью 2 024 206,00 рублей);
 - квартиру № 28 (стоимостью 4 641 744,00 рублей);
 - квартиру № 48 (стоимостью 6 893 409,00 рублей).
2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 210 371 972,00 (Двести десять миллионов триста семьдесят одна тысяча девятьсот семьдесят два) рубля 00 копеек».
3. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:
 - затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем в коммунальной доме, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
 - расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 14 000 000 рублей (четырнадцать миллионов);
 - сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1) настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возмарту Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».
4. Приложение №3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 30.01.2018г.	210 371 972,00	Двести десять миллионов триста семьдесят одна тысяча девятьсот семьдесят два рубля 00 копеек
Итого	210 371 972,00	Двести десять миллионов триста семьдесят одна тысяча девятьсот семьдесят два рубля 00 копеек

4. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.
5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д. 21 «б», оф. 14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д. 21 «б», оф. 14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500399
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург

к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Четунина Н.В.
М.П.



Подписи и печати сторон:

Заказчик-Застройщик:

Самирина О.А.
М.П.



Дополнительное соглашение № 5 (415-2016) 2017 г.
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

Экземпляр
ООО «ТранспортТрейд»

«12» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Подписку Илья Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терещенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фельковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению №1 от 22.11.2016г. к договору №1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 16 (стоимостью 2 235 796,00 рублей).

2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 208 136 176,00 (Двести восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч сто семьдесят шесть) рублей 00 копеек».

3. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;

- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 13 750 000 рублей (Тринадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается);

- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

4. Приложение №3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 30.01.2018г.	208 136 176,00	Двести восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч сто семьдесят шесть рублей 00 копеек
Итого	208 136 176,00	Двести восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч сто семьдесят шесть рублей 00 копеек

5. Пункт 5.2. Договора изменить и принять в следующей редакции:

«Срок окончания строительства – не позднее 30 сентября 2018 года. Заказчик-Застройщик вправе закончить строительство Объекта ранее 30 сентября 2018 года. Сроком окончания строительства является дата получения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию».

В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный п. 5.2. настоящего Договора срок, Заказчик-Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан письменно уведомить об этом Участника и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача Объекта недвижимости Участнику осуществляется в срок не позднее 30 ноября 2018г.

Заказчик-Застройщик имеет право досрочно передать Объект недвижимости Участнику».

6. Пункт 7.9 Договора изложить и принять в следующей редакции:

«7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства Объекта (Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (п.5.2. настоящего договора) позднее 30 сентября 2018 года, но при своевременной - до 30 ноября 2018 года. (п.5.2. настоящего договора) передачи Объекта недвижимости Участнику долевого строительства, Застройщик не несет материальной и иной ответственности за просрочку окончания строительства».

7. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунаровская, д.21 «б», оф.14

Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунаровская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунаровская, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

И.В. Чепушкин
М.П.  Чепушкин И.В.
«Транспорт
Трейд»

Заказчик-Застройщик:

И.С. Полещук
М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г.,
зарегистрировано в реестре за № 4-3684)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО

КОПИЯ

№: 41-01/01/2017

0.6

Дополнительное соглашение № 6
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

Экземпляр
ООО «ТранспортТрейд»

«19» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Самариной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чекудиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 17 (стоимостью 2 028 173,00 рублей)

2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 206 108 003,00 (Двести шесть миллионов сто восемь тысяч три) рубля 00 копеек».

3. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;

- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 13 500 000 рублей (Тринадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается);

- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

4. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 30.01.2018г.	206 108 003,00	Двести шесть миллионов сто восемь тысяч три рубля 00 копеек
Итого	206 108 003,00	Двести шесть миллионов сто восемь тысяч три рубля 00 копеек

5. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунаровская, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунаровская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд».

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:
М.П. М.П. Меньшова Н.В.


Заказчик-Эксперт:
М.П. М.П. Смирнова О.А.


Уполномоченный представитель
ООО «ТранспортТрейд»
Иванов С.М.
Дата составления: 04.08.2017
Место составления: г. Екатеринбург
Подпись: *Иванов С.М.*


Дополнительное соглашение № 7 (4/4-2016)
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

Экземпляр
ООО «ТранспортТрейд»

«05» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Попышуа Ильи Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 issued Октябрьским РУВД г. Екатеринбург 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамкина-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешкино Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбург Свердловской области Фальковой Марии Петровна, зарегистрировано в реестре за № 4-3634, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТриэксТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 1 (стоимостью 3 144 308,00 рублей);
- квартиру № 26 (стоимостью 3 158 855,00 рублей);
- квартиру № 53 (стоимостью 4 414 727,00 рублей).

2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и привести в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 195 390 113,00 (Сто девяносто пять миллионов триста девяносто тысяч сто тринадцать) рублей 00 копеек».

3. Пункт 3.3. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и привести в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расколы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охраны Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) по моменту передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, за общую сумму 12 750 000 рублей (Двадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически затраченными на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

4. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и привести в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости:

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
3	1	47,47	50,73	2 237 118
4	1	47,65	50,67	2 231 591
5	1	44,49	45,99	2 027 292
6	2	66,91	71,58	2 155 328
7	2	69,29	74,33	2 285 368
8	1	47,18	48,91	2 156 009
9	1	47,39	50,73	2 236 236
10	1	47,65	50,72	2 235 796
11	1	44,49	46,91	2 028 173
12	2	66,91	71,66	2 158 855
13	2	69,29	74,33	2 285 368

14	1	47,18	48,91	2 156 009
15	1	47,39	50,73	2 236 236
18	2	66,91	71,66	3 158 855
20	3	96,21	101,45	4 472 032
21	3	93,81	98,56	4 344 638
22	2	66,91	71,66	3 158 855
23	2	69,29	74,53	3 285 368
25	3	97,66	102,41	4 514 350
27	2	69,29	74,53	3 285 368
29	3	97,66	102,41	4 514 350
30	2	66,91	71,66	3 158 855
31	2	69,29	74,53	3 285 368
32	3	100,06	105,30	4 641 744
33	3	97,66	102,41	4 514 350
34	2	66,91	71,66	3 158 855
35	2	69,29	74,53	3 285 368
36	3	100,06	105,30	4 641 744
37	3	97,66	102,41	4 514 350
38	2	66,91	71,66	3 158 855
39	2	69,29	74,53	3 285 368
40	3	100,06	105,30	4 641 744
41	3	97,66	102,41	4 514 350
42	2	66,91	71,66	3 158 855
43	2	69,29	74,53	3 285 368
44	3	100,06	105,30	4 641 744
45	3	97,66	102,41	4 514 350
46	2	66,91	71,66	3 158 855
47	3	94,91	100,15	4 414 727
48	3	92,49	97,24	4 286 450
50	3	94,91	100,15	4 414 727
51	5	146,39	156,38	6 893 409
52	3	92,49	97,24	4 286 450
54	5	146,39	156,38	6 893 409
55	3	92,49	97,24	4 286 450
56	3	94,91	100,15	4 414 727
57	5	146,39	156,38	6 893 409
58	3	92,49	97,24	4 286 450
59	3	94,91	100,15	4 414 727
60	5	146,39	156,38	6 893 409
61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого		4 181,27	4 432,51	195 390 113

5. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
срок до 30.01.2018г.	195 390 113,00	Сто девяносто пять миллионов триста девяносто

		тысяч сто тридцать рублей 00 копеек
Итого	195 390 113,00	Сто девяносто пять миллионов триста девяносто тысяч сто тридцать рублей 00 копеек

6. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых по одному экземпляру для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реquisites сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 40702810900090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

Чекунина Н.В.


Заказчик-Застройщик:

Полещук И.С.

М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г.,
зарегистрировано в реестре № 4-3684)



Прошито и пронумеровано 3 (Три) листа

«УЧАСТНИК»

Общество с ограниченной ответственностью
«ТРАНСПОРТТРЕЙД»

Директор

[Signature]
М.П. **Т.В. Бучулина**



«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК»

Общество с ограниченной ответственностью
«ОФОРТ-К»

[Signature]
М.П. **И.С. Подпишук**

М.П. (по документам от 15.11.2016 г., № 2064)



М.П. **И.С. Подпишук**
12.12.2021



Дополнительное соглашение № 8 (01/3-Юр/18)
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

Экземпляр
ООО «ТранспортТрейд»

г. Екатеринбург

«21» февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полшуга Ильи Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250-467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 177, ка. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фалашиной Марины Петровны, зарегистрированной в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чулушиной Натальи Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 43 (стоимостью 3 285 368,00 рублей).

2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 192 104 745,00 (Сто девятнадцать миллионов сто сорок четыре тысячи семьсот сорок шесть рублей 00 копеек).

3. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми видами расчетов, не запрещенных законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору 39 753 698 (Тридцать девять миллионов семьсот пятьдесят три тысячи шестьсот девяносто восемь рублей 00 копеек в срок до 31.08.2018 г. за квартирами:

- кв. №1 – 3 144 303,00 рублей;
- кв. №2 – 2 024 206,00 рублей;
- кв. №16 – 2 235 796,00 рублей;
- кв. №17 – 2 028 173,00 рублей;
- кв. №19 – 3 285 368,00 рублей;
- кв. №24 – 4 641 744,00 рублей;
- кв. №26 – 3 138 855,00 рублей;
- кв. №28 – 4 641 744,00 рублей;
- кв. №43 – 3 285 368,00 рублей;
- кв. №48 – 4 414 727,00 рублей;
- кв. №53 – 4 414 727,00 рублей.

4. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем в коммунальном доме, охрана Объекта и обеспечение контроля пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 12 500 000 рублей (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма эскизов Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной суммы определяется по окончании строительства, именуемому Участником не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

5. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проективная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.

3	1	47,47	50,75	2 237 118
4	1	47,65	50,67	2 233 592
5	1	44,49	45,99	2 027 292
6	2	66,91	71,38	3 155 328
7	2	69,29	74,53	3 285 368
8	1	47,18	48,91	2 156 009
9	1	47,39	50,73	2 236 236
10	1	47,65	50,72	2 235 796
11	1	44,49	46,01	2 028 173
12	2	66,91	71,66	3 158 855
13	2	69,29	74,53	3 285 368
14	1	47,18	48,91	2 156 009
15	1	47,39	50,73	2 236 236
18	2	66,91	71,66	3 158 855
20	3	96,21	101,45	4 472 032
21	3	93,81	98,56	4 244 638
22	2	66,91	71,66	3 158 855
23	2	69,29	74,53	3 285 368
25	3	97,66	102,41	4 514 350
27	2	69,29	74,53	3 285 368
29	3	97,66	102,41	4 514 350
30	2	66,91	71,66	3 158 855
31	2	69,29	74,53	3 285 368
32	3	100,06	105,30	4 641 744
33	3	97,66	102,41	4 514 350
34	2	66,91	71,66	3 158 855
35	2	69,29	74,53	3 285 368
36	3	100,06	105,30	4 641 744
37	3	97,66	102,41	4 514 350
38	2	66,91	71,66	3 158 855
39	2	69,29	74,53	3 285 368
40	3	100,06	105,30	4 641 744
41	3	97,66	102,41	4 514 350
42	2	66,91	71,66	3 158 855
44	3	100,06	105,30	4 641 744
45	3	97,66	102,41	4 514 350
46	2	66,91	71,66	3 158 855
47	3	94,91	100,15	4 414 727
49	3	92,49	97,24	4 286 450
50	3	94,91	100,15	4 414 727
52	3	92,49	97,24	4 286 450
54	5	146,39	156,38	6 893 409
55	3	92,49	97,24	4 286 450
56	3	94,91	100,15	4 414 727
57	5	146,39	156,38	6 893 409
58	3	92,49	97,24	4 286 450
59	3	94,91	100,15	4 414 727
53	5	146,39	156,38	6 893 409
60	5	146,39	156,38	6 893 409
61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого		4 111,98	4 367,68	192 104 745

353

6. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
П срок до 01.09.2016 г.	192 104 745,00	Сто девяносто два миллиона сто четыре тысячи семьсот сорок пять рублей 00 копеек
Итого	192 104 745,00	Сто девяносто два миллиона сто четыре тысячи семьсот сорок пять рублей 00 копеек

7. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
9. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунаровская, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунаровская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунаровская, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281091090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

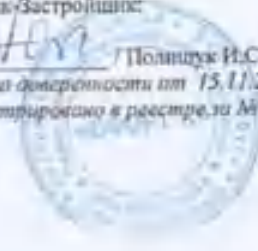
Участник

М.П.



Заказчик-Застройщик

М.П. (на достоверности от 15.11.2016 г., зарегистрировано в реестре за № 4-3684)



Дополнительное соглашение № 9 (01/В-ТТ)
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.
г. Екатеринбург ООО «ТранспортТрейд» «05» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Палинуха Илья Семёновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 63 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марии Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Четуневой Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:
- квартиру № 45 (стоимостью 4 514 350,00 рублей).
2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 187 590 395,00 (Сто восемьдесят семь миллионов пятьсот девяносто тысяч триста девяносто пять) рублей 00 копеек.
3. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми видами расчетов, не запрещенных законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачислить в счет оплаты Участником по настоящему договору за квартиру №45 сумму в размере 4 514 350,00 (Четыре миллиона пятьсот сорок четыре тысячи триста пятьдесят) рублей 00 копеек в срок до 31.08.2018 г.
4. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:
— затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
— расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, за общую сумму 12 250 000 рублей (Двадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается);
— сумма эконолии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически понесенными на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной эконолии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.»
5. Приложения № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ квартиры	Ква-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб
3	1	47,47	50,73	2 237 118
4	1	47,65	50,67	2 233 592
5	1	44,49	45,99	2 027 292
6	2	66,91	71,58	3 155 328
7	3	69,29	74,53	3 285 368
8	1	47,18	48,91	2 156 089
9	1	47,39	50,73	2 236 236
10	1	47,65	50,72	2 235 796
11	1	44,49	48,01	2 028 173

12	2	66,91	71,66	3 158 855
13	2	69,29	74,53	3 285 368
14	1	47,18	48,91	2 156 059
15	1	47,39	50,73	2 236 236
18	2	66,91	71,66	3 158 855
20	3	96,21	101,45	4 472 032
21	3	93,81	98,56	4 244 638
22	2	66,91	71,66	3 158 855
23	2	69,29	74,53	3 285 368
25	3	97,66	102,41	4 514 350
27	2	69,29	74,53	3 285 368
29	3	97,66	102,41	4 514 350
30	2	66,91	71,66	3 158 855
31	2	69,29	74,53	3 285 368
32	3	100,06	105,30	4 641 744
33	3	97,66	102,41	4 514 350
34	2	66,91	71,66	3 158 855
35	2	69,29	74,53	3 285 368
36	3	100,06	105,30	4 641 744
37	3	97,66	102,41	4 514 350
38	2	66,91	71,66	3 158 855
39	2	69,29	74,53	3 285 368
40	3	100,06	105,30	4 641 744
41	3	97,66	102,41	4 514 350
42	2	66,91	71,66	3 158 855
44	3	100,06	105,30	4 641 744
46	2	66,91	71,66	3 158 855
47	3	94,91	100,15	4 414 727
49	3	92,49	97,24	4 286 450
50	3	94,91	100,15	4 414 727
52	3	92,49	97,24	4 286 450
54	5	146,39	156,38	6 893 409
55	3	92,49	97,24	4 286 450
56	3	94,91	100,15	4 414 727
57	5	146,39	156,38	6 893 409
58	3	92,49	97,24	4 286 450
59	3	94,91	100,15	4 414 727
51	5	146,39	156,38	6 893 409
60	5	146,39	156,38	6 893 409
61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого		4014,32	4265,27	187 590 395

6. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 07.09.2018 г.	187 590 395,00	Сто восемьдесят семь миллионов пятьсот девяносто тысяч триста девяносто пять рублей 00 копеек
Итого	187 590 395,00	Сто восемьдесят семь миллионов пятьсот девяносто тысяч триста девяносто пять рублей 00 копеек

7. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
9. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых по одной, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036601500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подпись и печати сторон:

Участник:

М.П.



Заказчик-Застройщик:

Иванчук И.С.
М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г., зарегистрировано в реестре за № 4-3054)

07.03.2018
М.П. М. ЖАКАЧ



<p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор М.П. / Н.В. Черулина /</p>	<p>«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p>М.П. (по Договору от 15.11.2015 г. в редакции от №4-2/984) / М.С. Подпруга /</p>
--	---

Дополнительное соглашение № 10
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

Экземпляр
ООО «ОФОРТ-К»

«30» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полноточка Илья Семёновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбург 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамона-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2015 г., удостоверенной Терешенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбург Свердловской области Фадьковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Питильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:
 - квартиру № 60 (стоимостью 6 893 409,00 рублей);
 - квартиру № 51 (стоимостью 6 893 409,00 рублей).
- Добавить в Приложение №1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:
 - квартиру № 48 (стоимостью 6 893 409,00 рублей).
- Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 160 696 986,00 (Сто шестьдесят миллионов шестьдесят девятая шесть тысяч девятьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек».
- По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми способами расчётов, не запрещённых законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счёт оплаты Участником по настоящему договору в срок до 31.08.2018 г. за квартиры:
 - №60 сумму в размере 6 893 409,00 (Шесть миллионов восемьсот девятая три тысячи четыреста девять) рублей 00 копеек;
 - №51 сумму в размере 6 893 409,00 (Шесть миллионов восемьсот девятая три тысячи четыреста девять) рублей 00 копеек.
- Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:
 - затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
 - расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 12 000 000 рублей (Двенадцать миллионов) рублей (НДС не облагается);
 - сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, в также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».
- Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,75	2 237 118
2.	4	1	47,65	50,67	2 233 592
3.	5	1	44,49	45,99	2 027 292
4.	6	2	66,91	71,58	3 155 328
5.	7	2	69,29	74,53	3 285 368

360

6.	8	1	47,18	48,91	2 156 009
7.	9	1	47,29	50,73	2 236 236
8.	10	1	47,65	50,72	2 235 796
9.	11	1	44,49	46,01	2 028 173
10.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
11.	13	2	69,29	74,53	3 285 368
12.	14	1	47,18	48,91	2 156 009
13.	15	1	47,29	50,73	2 236 236
14.	18	2	66,91	71,66	3 158 855
15.	20	3	96,21	101,45	4 472 032
16.	21	3	93,81	98,56	4 344 638
17.	22	2	66,91	71,66	3 158 855
18.	23	2	69,29	74,53	3 285 368
19.	25	3	97,66	102,41	4 514 350
20.	27	2	69,29	74,53	3 285 368
21.	29	3	97,66	102,41	4 514 350
22.	30	2	66,91	71,66	3 158 855
23.	31	2	69,29	74,53	3 285 368
24.	32	3	100,06	105,30	4 641 744
25.	33	3	97,66	102,41	4 514 350
26.	34	2	66,91	71,66	3 158 855
27.	35	2	69,29	74,53	3 285 368
28.	36	3	100,06	105,30	4 641 744
29.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
30.	38	2	66,91	71,66	3 158 855
31.	39	2	69,29	74,53	3 285 368
32.	40	3	100,06	105,30	4 641 744
33.	41	1	97,66	102,41	4 514 350
34.	42	2	66,91	71,66	3 158 855
35.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
36.	46	2	66,91	71,66	3 158 855
37.	47	3	94,91	100,15	4 414 727
38.	48	5	146,39	156,38	6 893 409
39.	49	3	92,49	97,24	4 286 450
40.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
41.	52	3	92,49	97,24	4 286 450
42.	54	5	146,39	156,38	6 893 409
43.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
44.	56	3	94,91	100,15	4 414 727
45.	57	5	146,39	156,38	6 893 409
46.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
47.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
48.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			3 867,93	4 188,89	180 696 986,00

7. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.09.2018 г.	180 696 986,00	Сто восемьдесят миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч девятьсот восемьдесят шесть рублей 00 копеек

Итого	180 696 996,00	Сто восемьдесят миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч девятьсот восемьдесят шесть рублей 00 копеек
-------	----------------	---

8. В остальном стороны руководствуются договором № 1 данного участка в строительстве от 11.08.2016 г.
9. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
10. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистская, д.21 «б», оф. 14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистская, д.21 «б», оф. 14
Телефоны: В(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

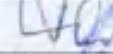
Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистская, д.21 «б», оф. 1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 40702810900090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:


М.П.  / Чечулина Н.В.

Заказчик-Застройщик:


М.П. / Полынук И.С.
М.П. (по доверенности от 13.11.2016 г.,
зарегистрирован в реестре за № 4-3684)



Прошито и пронумеровано 3 (Три) листа	
<p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор</p> <p><i>[Signature]</i> /И.В. Черукина /</p> <p><i>[Stamp: ООО «Транспорт Трейд»]</i></p>	<p>«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p><i>[Signature]</i> /М.С. Пожицук /</p> <p><i>[Stamp: ООО «ОФОРТ-К»]</i></p>

Дополнительное соглашение № 11 (04/10-31.03)
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

Экземпляр

ООО «ТранспортТрейд»

г. Екатеринбург

«20» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Самарской Ольги Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застраховщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:
 - квартиру № 18 (стоимостью 3 158 855,00 рублей);
2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 177 538 131,00 (Сто семьдесят семь миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать один) рубль 00 копеек».
3. По настоящему дополнительному соглашению Застраховщик обязуется любыми видами расчетов, не запрещенных законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 31.08.2018 г. за квартиру:
 - №18 сумму в размере 3 158 855,00 (Три миллиона сто пятьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек;
4. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:
 - затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
 - расходы на оплату услуг Заказчика-Застраховщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 11 500 000 рублей (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается);
 - сумма экономии Заказчика-Застраховщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически понесенными затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застраховщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застраховщика».
5. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,73	2 237 118
2.	4	1	47,65	50,67	2 233 592
3.	5	1	44,49	45,99	2 027 292
4.	6	2	66,91	71,58	3 125 326
5.	7	2	69,29	74,53	3 285 368
6.	8	1	47,18	48,91	2 156 009
7.	9	1	47,39	50,73	2 236 236
8.	10	1	47,65	50,72	2 235 796
9.	11	1	44,49	46,01	2 028 173
10.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
11.	13	2	69,29	74,53	3 285 368
12.	14	1	47,18	48,91	2 156 009

13.	15	1	47,34	50,73	2 236 236
14.	20	3	96,21	101,43	4 472 032
15.	21	1	93,81	98,56	4 344 638
16.	22	2	66,91	71,66	3 158 833
17.	23	2	69,29	74,53	3 285 368
18.	25	3	97,66	102,41	4 514 350
19.	27	2	69,29	74,53	3 285 368
20.	29	3	97,66	102,41	4 514 350
21.	30	2	66,91	71,66	3 158 833
22.	31	2	69,29	74,53	3 285 368
23.	32	3	100,06	105,30	4 641 744
24.	33	3	97,66	102,41	4 514 350
25.	34	2	66,91	71,66	3 158 833
26.	35	2	69,29	74,53	3 285 368
27.	36	1	100,06	105,30	4 641 744
28.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
29.	38	2	66,91	71,66	3 158 833
30.	39	2	69,29	74,53	3 285 368
31.	40	3	100,06	105,30	4 641 744
32.	41	3	97,66	102,41	4 514 350
33.	42	2	66,91	71,66	3 158 833
34.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
35.	46	2	66,91	71,66	3 158 833
36.	47	3	94,91	100,15	4 414 727
37.	48	5	146,39	156,38	6 893 409
38.	49	3	92,49	97,24	4 286 450
39.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
40.	52	3	92,49	97,24	4 286 450
41.	54	5	146,39	156,38	6 893 409
42.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
43.	56	3	94,91	100,15	4 414 727
44.	57	5	146,39	156,38	6 893 409
45.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
46.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
47.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			3 601,02	4 037,23	177 538 131,00

6. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.09.2018 г.	177 538 131,00	Сто семьдесят семь миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать один рубль 00 копеек
Итого	177 538 131,00	Сто семьдесят семь миллионов пятьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать один рубль 00 копеек

7. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
9. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:


М.П. Мезулов Н.В.



Заказчик-Застройщик:


М.П. Самарина О.А.





Пролито и пронумеровано 3 (Три) листа	
<p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор</p> <p><i>[Signature]</i> М.П. <i>[Stamp]</i> Н.В. Чучулина /</p>	<p>«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОИЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p><i>[Signature]</i> М.П. <i>[Stamp]</i> Ю.А. Садарова /</p>

Дополнительное соглашение
№ 102/2016-18
18.10.2016



Пролито и пронумеровано 3 (Три) листа

<p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор</p> <p><i>[Signature]</i> М.П. [Stamp]</p> <p>Н.В. Мечулина /</p>	<p>«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p><i>[Signature]</i> М.П. [Stamp]</p> <p>Ю.А. Самарина /</p>
--	--

Дополнительное соглашение № 12
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

27 апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Общества с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полтавца Ильи Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Маминка-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечушкиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:
 - квартиру № 14 (стоимостью 2 156 009,00 рублей);
2. Пункт 3.1, договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 175 382 122,00 (Сто семьдесят пять миллионов триста восемьдесят две тысячи сто двадцать два) рубля 00 копеек».
3. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми видами расчетов, не запрещенных законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартиру:
 - №14 сумму в размере 2 156 009,00 (Два миллиона сто пятьдесят шесть тысяч девять) рублей 00 копеек;
4. Пункт 3.4, договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:
 - затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) по моменту передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
 - расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 11 500 000 рублей (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается);
 - сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разность между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическим затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».
5. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	2	1	47,47	50,75	2 237 118
2.	4	1	47,65	50,67	2 232 592
3.	5	1	44,49	43,99	2 027 292
4.	6	2	66,91	71,38	3 155 328
5.	7	2	66,29	70,23	3 145 368
6.	8	1	42,18	48,91	2 156 009
7.	9	1	47,39	50,73	2 236 236
8.	10	1	47,85	50,72	2 235 796
9.	11	1	44,49	46,01	2 028 173
10.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
11.	13	2	66,19	74,53	3 285 368 369

12.	15	1	47,39	50,73	2 236 236
13.	20	3	96,21	101,45	4 472 032
14.	21	3	93,81	98,56	4 344 638
15.	22	2	66,91	71,66	3 158 855
16.	23	2	69,29	74,53	3 285 368
17.	25	3	97,66	102,41	4 514 350
18.	27	2	69,29	74,53	3 285 368
19.	29	3	97,66	102,41	4 514 350
20.	30	2	66,91	71,66	3 158 855
21.	31	2	69,29	74,53	3 285 368
22.	32	3	100,06	105,30	4 641 744
23.	33	3	97,66	102,41	4 514 350
24.	34	2	66,91	71,66	3 158 855
25.	35	2	69,29	74,53	3 285 368
26.	36	3	100,06	105,30	4 641 744
27.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
28.	38	2	66,91	71,66	3 158 855
29.	39	2	69,29	74,53	3 285 368
30.	40	2	100,06	105,30	4 641 744
31.	41	3	97,66	102,41	4 514 350
32.	42	2	66,91	71,66	3 158 855
33.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
34.	46	2	66,91	71,66	3 158 855
35.	47	3	94,91	100,15	4 414 727
36.	48	3	146,39	156,38	6 893 409
37.	49	1	92,49	97,24	4 286 450
38.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
39.	52	3	92,49	97,24	4 286 450
40.	54	5	146,39	156,38	6 893 409
41.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
42.	56	3	94,91	100,15	4 414 727
43.	57	5	146,39	156,38	6 893 409
44.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
45.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
46.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			3 753,84	3988,32	175 382 122,00

6. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от 11/08 август 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежей	Сумма, рублей	
В срок до 31.12.2018 г.	175 382 122,00	Сто семьдесят пять миллионов триста восемьдесят две тысячи сто двадцать два рубля 00 копеек
Итого	175 382 122,00	Сто семьдесят пять миллионов триста восемьдесят две тысячи сто двадцать два рубля 00 копеек

7. Пункт 5.2. Договора изменить и принять в следующей редакции:
«Срок окончания строительства - не позднее 31 декабря 2018 года. Заказчик-Застройщик вправе закончить строительство Объекта ранее 31 декабря 2018 года. Сроком окончания строительства является дата получения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный п. 5.2. настоящего Договора срок, Заказчик-Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан письменно уведомить об этом Участника и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 Федерального закона

10. (с.3004 г. №21)-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача Объекта недвижимости Участнику осуществляется в срок не позднее 10 марта 2019г.

Заказчик-Застройщик имеет право досрочно передать Объект недвижимости Участнику.

8. Пункт 7.9 Договора изложить в следующей редакции:

«7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства Объекта (Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (и.д., настоящего договора) позднее 31 декабря 2018 года, но при условии не позднее 10 марта 2019 года, (и.д., настоящего договора) передать Объект недвижимости Участнику долевого строительства. Застройщик не несет материальной и иной ответственности за просрочку окончания строительства».

9. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

10. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых по одной копии для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б», оф.14

Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б», оф.14

Телефоны: (343) 371-20-33

ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999

р/с: 40702810660090003130

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург

к/с: 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б» ОФ.14

ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001

Расчетный счет: 40702810990090003128

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург

к/с: 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон*

Участник:


М.П.  Полещук Н.В.

Заказчик-Застройщик:


М.П.  (Полещук Н.С.)



Дополнительное соглашение № 13
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

13

г. Екатеринбург

17 мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Общества с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полицуха Илья Семёновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ № 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Маминд-Сибиряка д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терещенко Анной Геннадьевной, временно исполнявшей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:
 - квартиру № 7 (стоимостью 3 285 368,00 рублей);
 - квартиру № 15 (стоимостью 2 236 236 рублей);

Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 169 800 516 (Сто шестьдесят девять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот восемнадцать) рублей 00 копеек».

- По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми способами, не запрещенными законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартиру):
 - №7 сумму в размере 3 285 368,00 (Три миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 00 копеек;
 - №15 сумму в размере 2 236 236 (Два миллиона двести тридцать шесть тысяч двести тридцать шесть) рублей 00 копеек;

- Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охраны Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 11 000 000 рублей (Одиннадцать миллионов) рублей (НДС не облагается);
- суммой заимован Заказчиком-Застройщиком определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически понесенными на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и неогатен в расширенном Заказчиком-Застройщиком».

- Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0.7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	42,47	30,73	3 237 118
2.	4	1	47,65	30,67	3 235 592
3.	5	1	44,49	43,99	2 827 292
4.	6	2	66,91	71,58	3 155 328
5.	8	1	47,18	48,91	2 136 809
6.	9	1	47,39	30,73	2 236 236
7.	10	1	47,65	30,73	2 235 796

8.	11	✓	1	41,49	46,01	2 028 173
9.	12	✓	2	66,91	71,66	3 158 855
10.	13	✓	2	69,29	74,53	3 285 368
11.	20	✓	3	96,21	101,45	4 472 032
12.	21	✓	3	93,81	98,56	4 341 638
13.	22	✓	2	66,91	71,66	3 158 855
14.	23	✓	2	69,29	74,53	3 285 368
15.	25	✓	3	97,66	102,41	4 514 350
16.	27	✓	2	69,29	74,53	3 285 368
17.	29	✓	3	97,66	102,41	4 514 350
18.	30	✓	2	66,91	71,66	3 158 855
19.	31	✓	2	69,29	74,53	3 285 368
20.	32	✓	3	100,06	105,30	4 641 744
21.	33	✓	3	97,66	102,41	4 514 350
22.	34	✓	2	66,91	71,66	3 158 855
23.	35	✓	2	69,29	74,53	3 285 368
24.	36	✓	3	100,06	105,30	4 641 744
25.	37	✓	3	97,66	102,41	4 514 350
26.	38	✓	2	66,91	71,66	3 158 855
27.	39	✓	2	69,29	74,53	3 285 368
28.	40	✓	3	100,06	105,30	4 641 744
29.	41	✓	3	97,66	102,41	4 514 350
30.	42	✓	2	66,91	71,66	3 158 855
31.	44	✓	3	100,06	105,30	4 641 744
32.	46	✓	2	66,91	71,66	3 158 855
33.	47	✓	3	94,91	100,15	4 414 727
34.	48	✓	5	146,39	156,38	6 893 409
35.	49	✓	3	92,49	97,24	4 286 450
36.	50	✓	3	94,91	100,15	4 414 727
37.	52	✓	3	92,49	97,24	4 286 450
38.	54	✓	5	146,39	156,38	6 893 409
39.	55	✓	3	92,49	97,24	4 286 450
40.	56	✓	3	94,91	100,15	4 414 727
41.	57	✓	5	146,39	156,38	6 893 409
42.	58	✓	3	92,49	97,24	4 286 450
43.	59	✓	3	94,91	100,15	4 414 727
44.	61	✓	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого				3 637,16	3 863,06	169 860 518

5. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 31.12.2018 г.	169 860 518,00	Ста шестьдесят девять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот восемнадцать рублей 00 копеек
Итого	169 860 518,00	Ста шестьдесят девять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот восемнадцать рублей 00 копеек.

6. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реализованы стороны.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

Н.С. /
М.П.



Заказчик-Застройщик:

Иван /
М.П. / Полинук И.С./



ПРОШУ И ПРОУМЕРЯВАНУ С (1 рт / лр / лр / лр)

<p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор</p> <p>М.П. <i>[Подпись]</i> / Н.В. Асчугина /</p> <p><i>[Синий круглый штамп ООО «ТранспортТрейд»]</i></p>	<p>«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОИЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p>М.П. <i>[Подпись]</i> / М.С. Позинчук /</p> <p><i>[Синий круглый штамп ООО «ОФОРТ-К»]</i></p>
---	--

66-41-0206025-13-661005/2013-52

ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
СОСЛАЖИМИ

[Синий круглый штамп]

Дополнительное соглашение № 11
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

05 июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Общества с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Ирины Семёновны Иванченко (29.09.1939 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 750467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мажика-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующая на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терещенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3484, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Подчиненной Владимиро Александровича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 8 (стоимостью 2 156 009,00 рублей);
- квартиру № 35 (стоимостью 3 285 368,00 рублей).

Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 169 860 518 (Сто шестьдесят девять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч четыреста восемьдесят восемь) рублей 00 копеек».

2. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется по своим видам расчетов, не запрещенными законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартал:

- №8 сумму в размере 2 156 009 (Два миллиона сто пятьдесят шесть тысяч пять) рублей 00 копеек;
- №35 сумму в размере 3 285 368 (Три миллиона двести восемьдесят пять тысяч триста шестьдесят восемь) рублей 00 копеек;

3. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с содержанием и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) по моменту передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 10 500 000 рублей (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

4. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектные характеристики, распределенные и планировки Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,73	2 237 118
2.	4	1	47,63	50,67	2 233 592
3.	5	1	44,49	45,99	2 027 292
4.	6	2	66,91	71,38	3 155 328
5.	9	1	47,39	50,73	2 236 236
6.	10	1	47,63	50,72	2 235 796
7.	11	1	44,49	46,01	2 028 173
8.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
9.	13	2	69,24	74,53	3 285 368

10.	20	3	96,21	101,45	4 472 032
11.	21	3	93,81	98,56	4 344 638
12.	22	2	66,91	71,66	3 158 855
13.	23	2	69,29	74,53	3 285 368
14.	25	3	97,66	102,41	4 514 350
15.	27	2	69,29	74,53	3 285 368
16.	29	3	97,66	102,41	4 514 350
17.	30	2	66,91	71,66	3 158 855
18.	31	2	69,29	74,53	3 285 368
19.	32	3	100,06	105,30	4 641 744
20.	33	3	97,66	102,41	4 514 350
21.	34	2	66,91	71,66	3 158 855
22.	36	3	100,06	105,30	4 641 744
23.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
24.	38	2	66,91	71,66	3 158 855
25.	39	2	69,29	74,53	3 285 368
26.	40	3	100,06	105,30	4 641 744
27.	41	3	97,66	102,41	4 514 350
28.	42	2	66,91	71,66	3 158 855
29.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
30.	46	2	66,91	71,66	3 158 855
31.	47	2	94,91	100,15	4 414 727
32.	48	5	146,39	156,38	6 893 409
33.	49	3	92,49	97,24	4 286 450
34.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
35.	52	3	92,49	97,24	4 286 450
36.	54	5	146,39	156,38	6 893 409
37.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
38.	56	2	94,91	100,15	4 414 727
39.	57	5	146,39	156,38	6 893 409
40.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
41.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
42.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			3 520,69	3 739,62	164 419 141,00

5. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 31.12.2016 г.	164 419 141,00	Сто шестьдесят четыре миллиона четыреста девятнадцать тысяч сто сорок один рубль 00 копеек
Итого	164 419 141,00	Сто шестьдесят четыре миллиона четыреста девятнадцать тысяч сто сорок один рубль 00 копеек

6. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Результаты сторон.

Заказчик-Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунарская, д.21 «б», оф. 14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунарская, д.21 «б», оф. 14
Телефоны: 8(343) 371-20-33

ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603300909
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

М.П.



Подписанов В.А.

Заказчик-застройщик:

М.П.



Полещук И.С.

Удальное Государственной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Номер регистрационного округа 58
Примечание государственного регистрационного
дополнительного Суд Дачення
13 ИЮНЬ 2018
Дата регистрации 13.06.2018
Номер документа 58/051/2018-56
Регистратор Капустина М.И.



Протокол и пронумеровано 3 (Три) листа	
«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»	ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Директор М.П. <u>И.А. Морозов</u>	М.П. <u>М.С. Попова</u>



Дополнительное соглашение № 15
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

04 июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице директора Общества с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Пашукова Николы Степановича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машиня-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрирована в реестре за № 4-86М, выданное в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Подгунцова Владимира Александровича, действующей на основании Устава, заключаем в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») и описывающему:

1. Исполнить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 10 (стоимостью 2 235 796,00 рублей);
- квартиру № 34 (стоимостью 3 158 855,00 рублей);

Включить в Приложение № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 18 (стоимостью 3 158 855,00 рублей);

Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и привести в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 162 183 345 (Сто шестьдесят два миллиона три восемьдесят три тысячи триста сорок пять) рублей 00 копеек».

2. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми видами расчетов, не запрещенными законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартиру:

- № 10 - 2 235 796 (Два миллиона двести тридцать пять тысяч семьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек;

Стороны пришли к соглашению, что стоимость квартиры № 34 - 3 158 855 (Три миллиона сто пятьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек, подлежащая возврату Застройщиком Участнику по настоящему дополнительному соглашению любыми видами расчетов, не запрещенными законодательством РФ, зачисляются в полном объеме в счет оплаты за квартиру № 18 стоимостью 3 158 855 (Три миллиона сто пятьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек.

3. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и привести в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с охранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всего здания и коммунальной дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 18 250 000 рублей (десять миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма: экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1. настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактической затратой на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и привести в следующей редакции:

Проектная характеристика, расчленение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Квл-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентами 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,75	2 237 118
2.	4	1	47,65	50,67	2 233 392
3.	5	1	44,49	43,99	2 027 292

	6	2	66,91	71,58	3 155 328
5.	9	1	47,39	50,73	2 236 236
6.	11	1	44,49	46,01	2 028 173
7.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
8.	13	2	69,29	74,53	3 285 368
9.	18	2	66,91	71,66	3 158 855
10.	20	3	95,21	101,43	4 473 032
11.	21	3	93,81	98,56	4 344 638
12.	22	2	66,91	71,66	3 158 855
13.	23	2	69,29	74,53	3 285 368
14.	25	3	97,66	102,41	4 514 350
15.	27	2	69,29	74,53	3 285 368
16.	29	3	97,66	102,41	4 514 350
17.	30	2	66,91	71,66	3 158 855
18.	31	2	69,29	74,53	3 285 368
19.	32	3	100,06	105,30	4 641 744
20.	33	3	97,66	102,41	4 514 350
21.	36	3	100,06	105,30	4 641 744
22.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
23.	38	2	66,91	71,66	3 158 855
24.	39	2	69,29	74,53	3 285 368
25.	40	3	100,06	105,30	4 641 744
26.	41	3	97,66	102,41	4 514 350
27.	42	2	66,91	71,66	3 158 855
28.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
29.	46	2	66,91	71,66	3 158 855
30.	47	3	94,91	100,15	4 414 727
31.	48	5	146,39	156,38	6 893 409
32.	49	3	92,49	97,24	4 286 450
33.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
34.	52	3	92,49	97,24	4 286 450
35.	54	5	146,39	156,38	6 893 409
36.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
37.	56	3	94,91	100,15	4 414 727
38.	57	5	146,39	156,38	6 893 409
39.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
40.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
41.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			3 473,04	3 688,90	162 183 345,00

5. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 31.12.2018 г.	162 183 345,00	Сто шестьдесят два миллиона сто восемьдесят три тысячи триста сорок пять рублей 00 копеек
Итого	162 183 345,00	Сто шестьдесят два миллиона сто восемьдесят три тысячи триста сорок пять рублей 00 копеек

6. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Резюме сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф. 14

Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф. 14

Телефоны: 8(343) 371-20-33

ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999

р/с: 40702810600090003130

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург

и/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» ОФ.1

ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001

Расчетный счет: 4070281090090003128

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург

и/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Подпись и печать участника:

Заказчик-Застройщик:



/Подпись В.А./

Заказчик-Застройщик:



/Подпись И.С./

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

Проведена государственная регистрация

ООО «ОФОРТ-К»

№ регистрации 50:07:0018

№ государственной регистрации 50:07:0018/2018-65

Генеральный директор ООО «ОФОРТ-К»

И.И. Подчиненов

И.И.

«ОЧУСТНИК»
Общество с ограниченной ответственностью
«ТРАНСПОРТТРЕЙД»

Директор ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД»
И.И. Подчиненов

«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК»
Общество с ограниченной ответственностью
«ОФОРТ-К»

И.И. Подчиненов

Прошито и пронумеровано 3 (Три) листа

**Дополнительное соглашение № 16
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.**

г. Екатеринбург

23 июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», в лице директора Сазаровой Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», именуемое в дальнейшем «Участник», в лице директора Подчиненнов Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») и внемсующим:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 54 (стоимостью 6 893 409 рублей);

2. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере: 155 289 936 (Сто пятьдесят пять миллионов двести восемьдесят девять тысяч девятьсот тридцать шесть) рублей 00 копеек».

3. По настоящему дополнительному соглашению Заказчик-Застройщик обязуется любыми видами средств, не запрещенными законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартиру:

- № 54 - 6 893 409 (Шесть миллионов восемьсот девяносто три тысячи четыреста девять) рублей 00 копеек;

4. Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

— затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта в собственность Участнику по акту приема-передачи;

— расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 10 000 000 рублей (Десять миллионов) рублей (НДС не облагается);

— сумма эквивалент Заказчика-Застройщика определяется как разность между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумме данной эквивалент определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

5. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,75	2 237 118
2.	4	1	47,65	50,67	2 233 392
3.	5	1	44,49	43,99	2 027 292
4.	6	2	66,91	71,58	3 155 328
5.	9	1	47,39	50,73	2 236 336
6.	11	1	44,49	46,01	2 028 173
7.	12	2	66,91	71,66	3 156 855
8.	13	2	69,29	74,53	3 285 368
9.	18	2	66,91	71,66	3 156 855
10.	20	3	96,21	101,45	4 472 032

11.	21	3	93,81	98,56	4 344 630
12.	22	2	86,91	71,66	3 138 853
13.	23	2	89,29	74,53	3 285 368
14.	25	3	97,66	102,41	4 514 350
15.	27	2	89,29	74,53	3 285 368
16.	29	3	97,66	102,41	4 514 350
17.	30	2	86,91	71,66	3 138 853
18.	31	2	89,29	74,53	3 285 368
19.	32	3	100,06	105,30	4 641 744
20.	33	3	97,66	102,41	4 514 350
21.	36	3	100,06	105,30	4 641 744
22.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
23.	38	2	86,91	71,66	3 138 853
24.	39	2	89,29	74,53	3 285 368
25.	40	3	100,06	105,30	4 641 744
26.	41	3	97,66	102,41	4 514 350
27.	42	2	86,91	71,66	3 138 853
28.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
29.	46	2	86,91	71,66	3 138 853
30.	47	3	94,91	100,15	4 414 727
31.	48	5	146,39	154,38	6 893 409
32.	49	3	92,49	97,24	4 286 450
33.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
34.	52	3	92,49	97,24	4 286 450
35.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
36.	56	3	94,91	100,15	4 414 727
37.	57	5	146,39	154,38	6 893 409
38.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
39.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
40.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			3 326,65	3 538,52	155 289 936,00

6. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 31.12.2018 г.	155 289 936,00	155 289 936 (Сто пятьдесят пять миллионов двести восемьдесят девять тысяч девятьсот тридцать шесть) рублей 00 копеек.
Итого	155 289 936,00	155 289 936 (Сто пятьдесят пять миллионов двести восемьдесят девять тысяч девятьсот тридцать шесть) рублей 00 копеек.

- В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
- Настоящее дополнительное соглашение действует в силу с момента его подписания Сторонами.
- Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых в двух экземплярах, по одному экземпляру, выданы каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Подписаны стороны.

Заказчик - застройщик.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б», оф.14

Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б», оф.14

Телефон: (343) 371-24-33

ИНН 6610010414 ОГРН 667004001 ОГРН №0403508999

ЮС 40702310600090003130

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б»-ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001

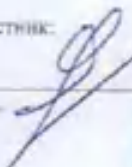
Расчетный счет: 4070281090090003128

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подпись в печати сторон:

Участник:

М.П.



Подляев В.А.

Заказчик-Застраховщик:



Самарин О.А.

Удостоверение в подлинности
подписи и оттиска печати
ПОДПИСЬ: *Карустина Н.В.*
Печать: ООО «ТранспортТрейд»
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ
26 июля 2018
№: 417-01/001-13
КАРУСТИНА Н.В.

18-06/001/2018-68



Прочитано и одобрено 3 (Три) листа

«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»	«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Директор <i>В.А. Пудовкин</i>	<i>Ю.А. Смирнов</i>
МП	МП



Дополнительное соглашение № 7
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

27 июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», в лице директора Самарной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», именуемое в дальнейшем «Участник», в лице директора Павличенкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 46 (стоимостью 3 158 855 рублей);

Пункт 3.1, договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 152 131 081 (Сто пятьдесят два миллиона сто тридцать одна тысяча восемьдесят один) рубль 00 копеек».

2. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми видами расчетов, но запрещенными законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартиру:

- № 46 - 3 158 855 (Три миллиона сто пятьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек;

3. Пункт 3.4, договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 9 750 000 рублей (Девять миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектные характеристики, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,75	2 237 118
2.	4	1	47,65	50,87	2 233 592
3.	5	1	44,49	45,99	2 027 392
4.	6	2	66,91	71,38	3 155 328
5.	9	1	47,39	50,73	2 236 236
6.	11	1	44,49	46,01	2 028 172
7.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
8.	13	2	69,29	74,53	3 285 368
9.	18	2	66,91	71,66	3 158 855
10.	20	3	96,21	101,45	4 472 032
11.	31	3	93,81	98,56	4 344 638

12.	23	2	66,91	71,66	3 158 855
13.	23	2	69,29	74,53	3 285 368
14.	25	3	97,66	102,41	4 514 350
15.	27	2	69,29	74,53	3 285 368
16.	29	3	97,66	102,41	4 514 350
17.	30	2	66,91	71,66	3 158 855
18.	31	2	69,29	74,53	3 285 368
19.	32	3	100,06	105,30	4 641 744
20.	33	3	97,66	102,41	4 514 350
21.	36	3	100,06	105,30	4 641 744
22.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
23.	38	2	66,91	71,66	3 158 855
24.	39	2	69,29	74,53	3 285 368
25.	40	3	100,06	105,30	4 641 744
26.	41	3	97,66	102,41	4 514 350
27.	42	2	66,91	71,66	3 158 855
28.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
29.	47	3	94,91	100,15	4 414 727
30.	48	5	146,39	156,38	6 893 409
31.	49	3	92,49	97,24	4 286 450
32.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
33.	53	3	92,49	97,24	4 286 450
34.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
35.	56	3	94,91	100,15	4 414 727
36.	57	5	146,39	156,38	6 893 409
37.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
38.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
39.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			3 259,74	3460,86	152 131 081 ✓

5. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 31.12.2018 г.	152 131 081,00	152 131 081 (Сто пятьдесят два миллиона сто тридцать одна тысяча восемьдесят один) рубль 00 копеек
Итого	152 131 081,00	152 131 081 (Сто пятьдесят два миллиона сто тридцать одна тысяча восемьдесят один) рубль 00 копеек

- В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
- Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
- Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

М.П.

Полученное В.А.



Заказчик-Застраховщик:

М.П.

Заказчик О.А./



<p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области Номер регистрационного округа 66 Предметная государственная регистрация ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОУЗДЕЛКИА Дата регистрации: 02.08.2018 Номер регистрации: 02-08/2018-70 Регистратор: [подпись]</p>	<p>Проинто и пронумеровано 3 / Три) листа</p> <p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор М.П. [подпись] И.А. Подчиненная /</p> <p>«ЗАКАЗНИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p>[подпись] Ю.А. Бурдунна /</p>
--	---

**Дополнительное соглашение № 18
к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.**

г. Екатеринбург

09 августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», в лице директора Самаринной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», именуемое в дальнейшем «Участник», в лице директора Подданикова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Исключить из Приложение № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 30 (стоимостью 3 158 855 рублей);
- квартиру № 31 (стоимостью 3 285 368 рублей);

Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 145 616 859 (Сто сорок пять миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот шестидесят восемь) рублей 00 копеек».

2. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми видами расчетов, не запрещенными законодательством РФ, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартиру:

- № 30 – 3 158 855 (Три миллиона сто пятьдесят восемь тысяч восемьсот шестидесят пять) рублей;
- № 31 – 3 285 368 (Три миллиона двести восемьдесят пять тысяч триста шестьдесят восемь) рублей;

3. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечением контроля пропускного режима, федеративные территории и прочие аналогичные расходы) на момент передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, на общую сумму 9 250 000 рублей (Девять миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма единой оплаты Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, в такие расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной единой оплаты определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

4. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,75	3 237 118
2.	4	1	47,65	50,67	3 213 592
3.	5	1	44,49	45,99	2 027 292
4.	6	2	66,91	71,58	3 155 328
5.	9	1	47,39	50,75	2 256 236
6.	11	1	44,49	46,01	2 028 173
7.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
8.	13	2	69,29	74,53	3 285 368
9.	18	2	66,91	71,66	3 158 855
10.	20	3	96,21	101,43	4 472 032

11.	21	3	93,81	98,56	4 344 638
12.	22	2	66,91	71,66	3 158 855
13.	23	2	69,29	74,53	3 285 368
14.	25	3	97,66	102,41	4 514 350
15.	27	2	69,29	74,53	3 285 368
16.	29	3	97,66	102,41	4 514 350
17.	32	3	100,06	105,30	4 641 744
18.	33	3	97,66	102,41	4 514 350
19.	36	3	100,06	105,30	4 641 744
20.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
21.	38	2	66,91	71,66	3 158 855
22.	39	2	69,29	74,53	3 285 368
23.	40	3	100,06	105,30	4 641 744
24.	41	3	97,66	102,41	4 514 350
25.	42	2	66,91	71,66	3 158 855
26.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
27.	47	3	94,91	100,15	4 414 727
28.	48	5	146,39	156,38	6 893 409
29.	49	3	92,49	97,24	4 286 450
30.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
31.	52	3	92,49	97,24	4 286 450
32.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
33.	56	3	94,91	100,15	4 414 727
34.	57	5	146,39	156,38	6 893 409
35.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
36.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
37.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			3 123,54	3 314,67	145 686 858

5. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 31.12.2018 г.	145 686 858,00	145 686 858 (Сто сорок пять миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят восемь) рублей 00 копеек
Итого	145 686 858,00	145 686 858 (Сто сорок пять миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят восемь) рублей 00 копеек

6. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Рекаданты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Кимовская, д.21 «б», оф. 14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Ковчужинская, д.21 «б», оф. 14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500099
Ис: 40702810690090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
Ис: 30101810000000000925, БИК: 046577925

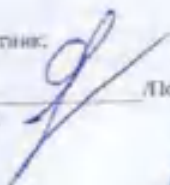
Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» Оф. I
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

М.П.



Плущинченков В.А.



Заказчик-Застройщик:

М.П.



Бурягина О.А.



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

Государственная регистрация документов

Дополнительного соглашения

Дата государственной регистрации: **16.08.2018**

Идентификационный номер государственной регистрации документа: **56:47.02.00015:13-66/001/2018-73**

Секретарь/руководитель: **Иванов К.А.**

396

<p>Прошито и пронумеровано 3 (Три) листа</p> <p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор</p> <p><i>Иванов К.А.</i> Подьянцев / М.П.</p>	<p>«ЗАКАЗЧИК: ЗАСТРОЙНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p><i>Иванов К.А.</i> Сидорова / М.П.</p>
---	--

Дополнительное соглашение № 19
к Договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

27 августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», в лице директора Самариной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», именуемое в дальнейшем «Участником», в лице директора Подчиненова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемое в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее «Договор») в следующей редакции:

- Исключить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:
 - квартиру № 27 (стоимостью 3 285 368 рублей);
 - квартиру № 48 (стоимостью 6 893 409 рублей);
 - квартиру № 52 (стоимостью 4 286 450 рублей).

Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 131 221 631 (Сто тридцать один миллион двести двадцать одна тысяча шестьсот тридцать один) рубль (00 копеек).

2. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется любыми видами расчетов, не запрещенными законодательством РФ, вернуть Участнику либо внести в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартиру:

- № 27 - 3 285 368 (Три миллиона двести восемьдесят пять тысяч триста шестьдесят восемь) рублей;
- № 48 - 6 893 409 (Шесть миллионов восемьсот девяносто три тысячи четыреста девять) рублей;
- № 52 - 4 286 450 (Четыре миллиона двести восемьдесят шесть тысяч четыреста пятьдесят) рублей;

3. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с содержанием и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникация дома, озвучка Объекта и обеспечение контроля-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за каждый Объект недвижимости, по общей сумме 8 500 000 рублей (Восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1) настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расположение и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,75	2 237 118
2.	1	1	47,65	50,67	2 233 540
3.	5	1	44,49	48,99	2 027 292
4.	6	2	66,91	71,58	3 155 328
5.	9	1	47,39	50,73	2 236 236
6.	11	1	44,19	46,01	2 028 173
7.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
8.	13	2	69,29	74,53	3 285 368
9.	18	2	66,91	71,66	3 158 855
10.	20	2	86,21	101,45	4 472 032
11.	21	2	93,81	98,36	4 344 638

Уполномоченный орган власти, осуществляющий регистрацию сделок и прав в Едином государственном реестре недвижимости
 Итого регистрационного округа 65
 Присвоение государственного регистрационного номера

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

Дата регистрации: **28 АВГ 2015**

Кадастровый номер: **80:41:01060113-88/001/2015-81**

Исходный номер: **Крымтинь 118**

Участок № 118

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРОУ СИБИРА ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 ПЕРМЬ Я.И.



Исполнитель: **ООО «ТранспортТрейд»**

Получил: **11.08.2015**

Ф.И.О. **Медведев**

Дата **11.08.2015**



Дополнительное соглашение № 20 [01/20-ТТ]

Экземпляр № 1

долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург ООО «ТранспортТрейд»

04 сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», в лице Генерального директора Николая Семёновича (25.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ № 05 250467 выдан Октябрьским (УО) г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 177, кв. 17), действующей на основании Доверенности от 13.11.2016 г., удостоверенной Терешковой Анной Геннадьевной, арестованной, имеющей обязанность платить за г. Екатеринбург Свердловской области Фальковой Мариной (Петрава), зарегистрирована в реестре за № 1-2684, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», именуемое в дальнейшем «Участник», в лице директора Подвижной Владимир Александрович, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») и вписавшемуся в:

1. Исполнить из Приложения № 1 к дополнительному соглашению № 1 от 22.11.2016г. к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.:

- квартиру № 4 (площадь 2 233 592 рублей),
- квартиру № 5 (площадь 2 027 292 рублей)
- квартиру № 11 (площадь 2 028 173 рублей)

Пункт 3.1. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 124 932 574 (Сто двадцать четыре миллиона девятисот тридцать два тысячи пятьсот семьдесят четыре) рубля 00 копеек».

2. По настоящему дополнительному соглашению Застройщик обязуется в сроки, указанные в приложениях к Договору, вернуть Участнику либо зачесть в счет оплаты Участником по настоящему договору в срок до 30.12.2018 г. за квартиры:

- № 4 - 2 233 592 (Два миллиона двести тридцать три тысячи пятьсот девятнадцать рубль),
- № 5 - 2 027 292 (Два миллиона двадцать семь тысяч двести девяносто два рубль),
- № 11 - 2 028 173 (Два миллиона двенадцать тысяч сто семьдесят три рубль).

3. Пункт 3.4. договора № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы связанные с охранностью и обеспечением пожарной безопасности всех систем и инженерной зона, ширина Объекта и обеспечение противопожарного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) на момент передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается) за стоимость Объекта недвижимости, на общую сумму 7 750 000 рублей (Семь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается);
- сумма погашения Заказчик-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости, указанной в п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной разницы определяется на моментной строительно-заказчиком Участнику не подлежит и вносится в распоряжение Заказчика-Застройщика».

4. Приложение № 1 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектная характеристика, расписание и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Площадь проектная, кв.м	Суммарная площадь (включает общую площадь и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	Стоимость объекта, руб.
1.	3	1	47,47	50,73	2 237 118
2.	6	2	66,91	71,58	3 155 338
3.	9	1	47,39	50,73	2 236 236
4.	12	2	66,91	71,66	3 158 855
5.	13	2	69,29	74,53	3 285 368
6.	18	2	66,91	71,66	3 158 855
7.	20	4	98,21	103,45	4 472 032
8.	21	3	93,83	98,56	4 344 638
9.	22	2	66,91	71,66	3 158 855
10.	23	2	69,29	74,53	3 285 368
11.	25	3	97,66	102,41	4 514 330
12.	29	3	97,66	102,31	4 514 350
13.	32	3	100,06	103,30	4 641 744
14.	33	3	97,66	102,41	4 514 330

Участником

15.	36	3	100,06	105,30	4 641 744
16.	37	3	97,66	102,41	4 514 350
17.	38	2	66,91	71,66	3 158 855
18.	39	2	69,29	74,53	3 385 168
19.	40	3	100,06	105,30	4 641 744
20.	41	3	97,66	102,41	4 514 350
21.	42	2	66,91	71,66	3 158 855
22.	44	3	100,06	105,30	4 641 744
23.	47	3	94,91	100,15	4 414 727
24.	49	3	92,49	97,24	4 286 450
25.	50	3	94,91	100,15	4 414 727
26.	55	3	92,49	97,24	4 286 450
27.	56	3	94,91	100,15	4 414 727
28.	57	5	146,39	156,38	6 893 409
29.	58	3	92,49	97,24	4 286 450
30.	59	3	94,91	100,15	4 414 727
31.	61	3	92,49	97,24	4 286 450
Итого			2 678,74	2 843,85	124 932 574

5. Приложение № 3 к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 31.12.2018 г.	124 932 574,00	124 932 574 (Сто двадцать четыре миллиона девятьсот тридцать две тысячи пятьсот семьдесят четыре) рубль 00 копеек
Итого	124 932 574,00	124 932 574 (Сто двадцать четыре миллиона девятьсот тридцать две тысячи пятьсот семьдесят четыре) рубль 00 копеек

- 6. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
- 7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
- 8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, две копии из которых, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Резюме сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б», оф.14
Телефон: 8(343) 371-20-33 ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1026605405999
р/с: 40702810600990003130 Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
и/с: 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001 Расчетный счет: 40702810900990003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург и/с: 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

Заказчик-Застройщик:

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

Произведена государственная регистрация соглашения об изменении договора долевого участия
 Дата регистрации 13 сентября 2018 г.
 Номер регистрации 66:41:0206025:13-66/001/2018-85
 Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав



Осипов Алексей Сергеевич
(ФИО)



Подпись
Ф.И.О.
Дата
(информ. и регистрац.)
по Свердловской области
Пролито и пронумеровано (листов)

ДОГОВОР № 2
долевого участия в строительстве

г. Екатеринбург

«11» августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Снегиревой Анны Викторовны, 17 декабря 1980 года рождения, паспорт граждан РФ серии 8504 157094 выдан Отделом миграции Верх-Исетского РУВД города Екатеринбурга, 07 июля 2007 года, код подразделения: 603-004, зарегистрированный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Татищева, 92-175, действующей на основании Доверенности № 4А-1751419, удостоверенной 02.08.2016 года Савицкой Т.А., нотариусом города Екатеринбурга, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД», в лице директора Подинова Ильи Семёновича, действующего на основании (Решения, протокола) в соответствии с Уставом, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок силами и/или (или) с привлечением других лиц построить комплексную многоэтажную жилую дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной наземной автостоянкой (№ 1 по ГП) на земельном участке, расположенном по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. ул. Красный.

(далее по тексту – «Объект»), и после подписания разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику объект недвижимости (далее по тексту – «Объект недвижимости») согласно приложению № 1 к настоящему договору).

2. Участник обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять указанный Объект недвижимости в соответствии с условиями настоящего договора.

Стороны признают и соглашаются, что суммарная площадь Объекта недвижимости – состоит из суммы площади всех частей Объекта недвижимости, включая общие площади, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их содержанием и в том числе помещений, а также площадь подсобных помещений (домовладения) коэффициентом 0,7.

Суммарная площадь Объекта недвижимости является оценочной и подлежит уточнению после обмеров БТИ, согласно п. 4.4. настоящего договора.

Предельная характеристика, расположенные и планировка Объекта недвижимости определены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. Строительство Объекта осуществляется на основании:

- *Разрешение на строительство № 663/2006-5596-2015 от 26.12.2015г. выдано Администрацией города Екатеринбурга*

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 2417 м² кадастровый номер 66:41:0206025:13, принадлежащим Заказчик-Застройщик по договору аренды на основании следующих документов:

- *Договор аренды земельного участка № 374 от 18.04.2005г.*

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Заказчик-Застройщик обязуется:

2.1.1. Организовать строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего договора, проектной документацией действующими нормативные документы.

2.1.2. Обеспечить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, в том числе, предусмотренных действующим законодательством.

2.1.3. Передать участнику Объект недвижимости после ввода Объекта в эксплуатацию в порядке и в срок, предусмотренные 5.1. настоящего договора и в состоянии, указанном в Приложении № 2.

2.1.4. Предоставить Участнику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника на Объект недвижимости, а именно: акт приема – передачи Объекта недвижимости в дом, земельный, земельный разрешении на ввод Объекта в эксплуатацию, справку о полной оплате Объекта недвижимости, кадастровый паспорт на Объект недвижимости. Все расходы, связанные с оформлением государственной документации, несет Заказчик-Застройщик. Передача документов осуществляется только после полного Участником всех условий настоящего договора, в том числе после исполнения обязательств по оплате Объекта недвижимости.

2.2. Задача Застройщик вправе:

2.2.1. При невыполнении исполнением Участником обязательств по настоящему договору отказаться от исполнения настоящего договора, в одностороннем исполнении и/или расторгнуть договор и применить данные предельные настоящие договором либо действующим законодательством РФ.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Обеспечить финансирование строительства в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

2.3.2. Не вмешиваться в операционно-хозяйственную деятельность Заказчика-Застройщика.

2.3.3. Соперничать действия, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а также вности расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.4. Предупредить Заказчика-Застройщика о возможности возникновения каких-либо обязательств по договору, владение каких-либо преимуществных обстоятельств. Стороны в указанном случае вправе по взаимному согласию произвести замену лиц в обязательствах.

2.3.5. До получения документов, подтверждающих право собственности на Объект недвижимости, не принимать без разрешения Заказчика-Застройщика передачу Объекта недвижимости, замену строительной конструкции, отопительных приборов, замену трубопровода и электропроводки, изменение фасада Объекта и т.д.

2.3.6. В срок не позднее двух месяцев с даты приема Объекта недвижимости от Заказчика-Застройщика зарегистрировать право собственности на Объект недвижимости своим путем и за свой счет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.3.7. Заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Объекта, не позднее дня, с которого на него возлагается расходы на содержание Объекта недвижимости, согласно п.2.3.8. настоящего Договора.

2.3.8. Нести расходы на содержание Объекта недвижимости со дня подписания им акта приема-передачи Объекта недвижимости, а в случае необеспеченного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта недвижимости — со дня, следующего за днем, указанным в п.5.5. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Заказчиком-Застройщиком, Участник обязан возместить их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о возмещении от Заказчика-Застройщика.

2.3.9. После ввода Объекта в эксплуатацию принять Объект недвижимости в порядке и в сроки, предусмотренные п.5 настоящего договора.

2.3.10. Не устанавливать на фасаде Объекта оборудование под кондиционеры. Установка оборудования под кондиционеры осуществляется только в местах, указанных Заказчиком-Застройщиком.

2.4. Права Участника

2.4.1. Участник имеет право посещения строительной площадки для ознакомления с ходом ведения работ только в соответствии с требованиями со стороны Заказчика-Застройщика для технической организации, ответственной за безопасное ведение работ.

2.4.2. Участник вправе требовать по настоящему договору, применительно к п.п. 12.1 – 12.6 настоящего договора.

3. Стоимость Объекта недвижимости.

3.1. Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 18 141 500,00 (восемнадцать миллионов сто сорок одна тысяча пятьсот двадцать) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС.

3.2. Стоимость одного квадратного метра Объекта недвижимости определяется путем деления стоимости Объекта недвижимости на суммарную площадь Объекта недвижимости, указанную в п. 1.1. договора.

3.3. Стоимость Объекта недвижимости понесена полностью только в порядке и случаях, указанных в настоящем договоре, согласно п. 4.4.

3.4. В стоимость Объекта недвижимости входят:

- Затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (ремонт, связанные с безопасностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций здания, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, поддержание территории в порядке, исключение расходов) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;

расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (в т.ч. НДС) за кадастровый Объект недвижимости на общую сумму 63 000 (Шестьдесят три тысячи) рублей (в т.ч. НДС);

сумма налога Заказчик-Застройщик определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, определенной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически затраченными на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма налога подлежит определению по окончании строительства, которую Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Порядок расчетов.

4.1. Участник производит оплату за Объект недвижимости, согласно графику платежей, указанному в Приложении № 2, являющему неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях. Форма расчетов - денежные средства в соответствии с действующим законодательством РФ. По согласованию сторон возможны иные формы расчетов, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1. После получения Заказчиком-Застройщиком паспорта БТИ на Объект и полного выполнения Участником обязательств по настоящему договору Заказчик-Застройщик выдает Участнику все необходимые документы для оформления права собственности участника на **Объект недвижимости**. Порядок действий по оформлению **Объекта недвижимости** в собственность участника не **Объект недвижимости**. Порядок действий по оформлению **Объекта недвижимости** в собственность участника не **Объект недвижимости**.

4.4. Суммарная площадь **Объекта недвижимости** подлежит уточнению после получения Заказчиком-Застройщиком результатов обмеров **Объекта недвижимости** на основании БТИ. При изменении суммарной площади **Объекта недвижимости** Стороны договорились действовать следующим образом:

4.4.1. В случае, когда фактическая суммарная площадь **Объекта недвижимости** по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в большую сторону Участник долевому строительству оценивает денежные средства за увеличение площади **Объекта недвижимости**, исходя из предусмотренной договором стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения договора. Оплата денежных средств за увеличение площади **Объекта недвижимости** производится в течение 10 (десяти) дней с момента получения Участником письменного уведомления от Заказчика-Застройщика об оплате денежных средств за увеличение площади **Объекта недвижимости**.

4.4.2. В случае, когда фактическая суммарная площадь **Объекта недвижимости** по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем на 1,0 (один) квадратный метр, Заказчик-Застройщик возвращает денежные средства за разницу, превышающую 1,0 (один) квадратный метр, исходя из предусмотренной договором стоимости строительства 1 квадратный метр площади на дату заключения договора. Возврат денежных средств, при уменьшении площади **Объекта недвижимости**, производится в течение 10 (десяти) дней с момента получения Заказчиком-Застройщиком письменного уведомления от Участника о возврате денежных средств.

4.5. Фактом оплаты Участником цены Договора считается произведенная:

- в случае оплаты в безналичном порядке — в день поступления денежных средств на расчетный счет Заказчика-Застройщика;

- в случае оплаты в наличном порядке — в день внесения денежных средств в кассу Заказчика-Застройщика.

4.6. При оплате стоимости **Объекта недвижимости** Участником Заказчик-Застройщик в период приема-передачи осуществляет оплату услуг Заказчика-Застройщика.

5. Передача объекта недвижимости. Гарантия качества на объект доведенного строительства.

5.1. Передача **Объекта недвижимости** Заказчиком-Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по взаимному согласию Сторон на акте приема-передачи.

5.2. Срок окончания строительства — не позднее 30 января 2018 года. Заказчик-Застройщик вправе закончить строительство **Объекта** ранее 30 января 2018 года. Сроком окончания строительства является дата нарушения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

В случае, если строительство **Объекта** не может быть завершено в предусмотренный в 5.2. настоящего Договора срок, Заказчик-Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан письменно уведомить об этом Участника и направить соответствующее предложение об изменении Договора (с/з ст.614 Федерального закона от 30.12.2004 г. №124-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача **Объекта недвижимости** Участнику осуществляется в срок не позднее 01 октября 2018г.

Заказчик-Застройщик имеет право досрочно передать **Объект недвижимости** Участнику.

5.3. Заказчик-Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче **Объекта недвижимости** не менее, чем за месяц до наступления срока начала передачи **Объекта недвижимости**, по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае несвоевременного уведомления Заказчик-Застройщик Участником о готовности принять **Объект недвижимости** Заказчик-Застройщик не несет ответственность за получение Участником уведомления о готовности к передаче **Объекта недвижимости** и считается исполняющим обязанность по уведомлению.

5.4. Участник обязан принять **Объект недвижимости** в течение 10 дней с момента получения уведомления Заказчика-Застройщика о готовности к передаче **Объекта недвижимости**.

5.5. В случае уклонения Участника от приема **Объекта недвижимости** (в том числе невнесение участником в срок, указанный в п. 5.4. настоящего договора) Заказчик-Застройщик вправе в соответствии с действующим законодательством составить односторонний акт о передаче **Объекта недвижимости**, и тем самым считается соответствующая отметка в передаточном акте. При этом в передаточном акте прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления Участнику.

При этом Заказчик-Застройщик считается исполняющим обязанность по передаче **Объекта недвижимости**, в ряде случаев гибели для сторон **Объекта недвижимости** принимается первоначальным с Участником со дня составления указанного одностороннего акта.

5.6. Передача **Объекта недвижимости** Участнику осуществляется только после ликвидации им в полном объеме обязательств по настоящему договору, в т.ч. финансированию, и после получения Заказчиком-Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

5.7. Гарантийный срок на **Объект**, указанный в п. 1.1. настоящего договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в их состав, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта недвижимости** — не более гарантийного срока завод-производитель согласно сертификатам и паспортам и не может составлять менее чем 3 (Три) года. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре **Объекта недвижимости** и в документах акта приема-передачи, должны быть устранены Заказчиком-Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный Сторонами срок с момента

Участником долевого строительства об этих обстоятельствах. При наличии спора и претензий и/или иных устранение недостатков: любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона, с последующей компенсацией расходов из причитаемых экспертной организации вышешей стороне;

5.8. Гарантийный срок на **Объект недвижимости** прекращает свое действие в случае осуществления Участником долевого строительства перепланировки **Объекта недвижимости**, переустройства **Объекта недвижимости**, либо внесения любых изменений в дождевую канализацию, после его приема от Заказчика-Застройщика. Заказчик-Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в результате нормального износа, нарушения требований технических регламентов, проектно-технических документов, а также иных обязательных требований в процессе его строительства или эксплуатации им третьими лицами;

5.9. После ввода **Объекта** в эксплуатацию Заказчик-Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг жилищно-коммунальной организацией, поскольку тот, кто жилищно-коммунальная организация не заключила договоры с плательщиками коммунальных услуг;

6. Односторонний отказ от исполнения договора.

6.1. Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством РФ.

7.2. За просрочку платежей, предусмотренную графиком платежей, Заказчик-Застройщик на основании выставленного счета вправе взыскать Участнику некую в размере 0,5 % от суммы подлежащей оплате, за каждый день просрочки платежа.

7.3. В случае невозможности внесения платежей Участником в срок, оговоренный в связи с реализацией **Объекта недвижимости**, компенсации расходов Заказчика-Застройщика на содержание **Объекта недвижимости** после дня, с которого эти расходы должны вестись Участник. Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 1% (одного) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.4. В случае уклонения Участником от приема **Объекта недвижимости** либо необоснованного отказа от подписания акта приема-передачи **Объекта недвижимости**, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десяти тысяч) рублей 00 копеек.

7.5. В случае нарушения Участником обязанности по регистрации права собственности на **Объект недвижимости**, установленной в 2.3.6. настоящего Договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 20 000,00 (Двадцати тысяч) рублей 00 копеек.

7.6. В случае нарушения Участником обязанности по предоставлению документов для регистрации настоящего Договора или дополнительных соглашений к нему в срок, установленный в 10.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десяти тысяч) рублей 00 копеек.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных в 2.3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить стоимость восстановительных работ и уплатить штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ и/или не менее одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Заказчиком-Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.8. В случае безусловного отказа (не предусмотренного действующим законодательством РФ) Участника от исполнения настоящего договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 5 % (пяти) процентов от стоимости **Объекта недвижимости**.

7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства **Объекта** (Разрешение на ввод **Объекта** в эксплуатацию (п.3.2. настоящего договора) позднее 30 января 2018 года, но при сохранении до 01 октября 2018 года (п.5.2. настоящего договора) переезда **Объекта недвижимости** Участнику является собственником, Застройщик не несет материальной или иной ответственности за просрочку введения в эксплуатацию.

8. Способы обеспечения Заказчиком-Застройщиком обязательств по договору

8.1. В том случае если **Объектом недвижимости** по настоящему договору является жилье в ипотеку, то взыскание по настоящему договору обязательств Заказчика-Застройщика по передаче жилого помещения Участнику обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности Заказчика-Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **Объекта недвижимости** Участнику. В связи с чем, Заказчик-Застройщик, согласно п. 2 ст. 311 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключает ДОГОВОР страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве 35-32179/2018 от 10 января 2018 г., со страховой организацией, удовлетворяющей всем требованиям законодательства для заключения указанного договора страхования, а именно: ООО «Региональная страховая компания» (Страховщик). Подписавшим настоящим договором Участник подтверждает, что Заказчик-Застройщик оповестил его сведениями о страховщике, а также определены правилами страхования, принятыми Страховщиком.

В случае если **Объектом недвижимости** по настоящему договору является нежилое помещение, то взыскание по настоящему договору обязательств Заказчика-Застройщика по передаче нежилого помещения

Участнику не обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности Заказчик-Застройщик.

8.2. Неполнение по настоящему договору обязательств Заказчик-Застройщик по возврату авансовых средств, внесенных Участником, а также уплате Участнику авансовых средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, владения недвижимого имущества или иной принадлежащего участником обязательства, обеспечивается залогом, согласно п. 1 ст. 121 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 114-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего договора.

9. Форс-мажор.

9.1. В случае наступления обстоятельств форс-мажора (пожар, наводнение, война, военные действия или другие обстоятельства чрезвычайного характера, а также любые объективные силы акта бы для одной из сторон порождающие акты законодательных органов власти, принятые после заключения договора), исполнению обязательств Заказчик-Застройщик, сроки выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, соразмерно увеличиваются во время действия этих обстоятельств.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не имеет требовать от другой стороны возмещения понесенных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств. Уведомление должно быть подтверждено актом соответствующего компетентного органа и направлено по адресу, указанному в договоре.

9.4. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за исполнение или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно выдано следствием форс-мажорных обстоятельств.

10. Срок действия договора.

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязанностей по нему. Условия настоящего договора распространяются на отпущенные стороны материалы до государственной регистрации настоящего договора.

10.2. Стороны обязуются совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и дополнительных соглашений к нему в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора и дополнительных соглашений.

11. Порядок разрешения споров.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

11.2. Стороны будут решать возникшие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности в подсудности, с соблюдением претензионного порядка разрешения спора, со сроком ответа на претензию до 30 дней с даты получения претензии.

12. Уступка прав по договору.

12.1. Уступка Участником права требования по настоящему Договору иному лицу допускается с письменного согласия Заказчик-Застройщик и только после уплаты им Заказчику-Застройщику цены Договора.

12.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Заказчик-Застройщику уступка Участником любых строительных прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Заказчик-Застройщик одновременно с переводом долга на нового Участника и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

12.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, возлагаются предоставляемому лицу (лицам) (договор) о передаче/уступке и права, осуществляющей государственную регистрацию Договора, ноют Участник, либо лицу (лицам), которому передаются/уступлены права.

12.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора по моменту подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

12.5. Участник обязуется представить Заказчик-Застройщику копии расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требования в регистрирующий орган в течение 2 (двух) дней с даты, указанной в расписке.

В случае приостановления регистрации договора (соглашения) уступки прав требования сообщать Заказчик-Застройщику и приостановлении регистрации в случае по причинам в течение 2 (двух) рабочих дней с момента приостановления.

12.6. Если права Участника по настоящему Договору не уступаются без письменного согласия Заказчик-Застройщика.

13. Заключительные положения.

13.1. Участник признает строительство признанным в соответствии с тем, что проектные решения в случае невозможности могут быть приняты Заказчик-Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с местными и строительными нормами обязательных (СНиП) и иных нормативных документов (проектно-строительных).

13.2. Свидетельством исполнения Заказчиком-Застройщиком обязательств, связанных с постройкой и сдачей Объекта в эксплуатацию качества выполненных работ, соответствия проекту и СНИП, является издание распоряжением правительного акт органа исполнительной власти о вводе Объекта в эксплуатацию.

13.3. Подписавшим настоящим договором Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной документацией Заказчика-Застройщика от 26 июля 2016 г. со всеми изменениями на дату подписания настоящего Договора и прилагаемыми к ней, информацией Заказчика-Застройщика и проекте строительства.

13.4. Любая информация о фактическом выполнении сторон и условия договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

13.5. Обо всех изменениях в платежах, лотныхых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение 3 дней) извещать друг друга.

13.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

13.7. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

13.8. При подписании настоящего договора Участник ознакомлен со всеми документами, прилагаемыми Заказчику-Застройщику ранее на осуществление обязательств по настоящему договору.

13.9. На момент заключения Договора прилагаемыми документами являются:

Приложение № 1. Проектная характеристика, расположенные и планировка Объекта недвижимости.

Приложение № 2. Характеристики участка Объекта недвижимости.

Приложение № 3. График платежей.

14. Реквизиты сторон:

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К».

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург,

Ул. Коммунистская, д.21 «б»

Фактический адрес: 620077, г. Екатеринбург,

Ул. Антона Вавилова, 19

Телефон: 8(343) 371-20-33

ИНН 6670010114. КПП 667001001

ОГРН 1056603500999

р/с: 40702810400000003283

Банк: Ф-Л ЕКБ ЦАО «ХАНТЫ-МАНСКИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ», Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

к/с: 30101810965770000500

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург,

Ул. Коммунистская, д.21 «б» ОФ.1

ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001

Расчетный счет: 40702810400000003283 Банк: Федеральное бюджетное

ПАО «Сбербанк России» г. Екатеринбург, к/с 30101810965770000500

Подписи и печати сторон:

Участник:



Подпись И.С.

Заказчик-Застройщик:



Светлана А.В.


Приложение №1
к договору №2
заказного участка в строительстве
от 11 августа 2016 г.

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

Объект недвижимости	Количество	Площадь кв.м. (кв.м.)	Цена объекта недвижимости
Досуговый клуб	1	51,84	3 836 160 рублей
Бильярдные	1	75,40	5 579 600 рублей
Грунт по присмотру и уходу за детьми	1	111,00	8 125 800 рублей
Парковг	60	2 408,50	600 000 рублей

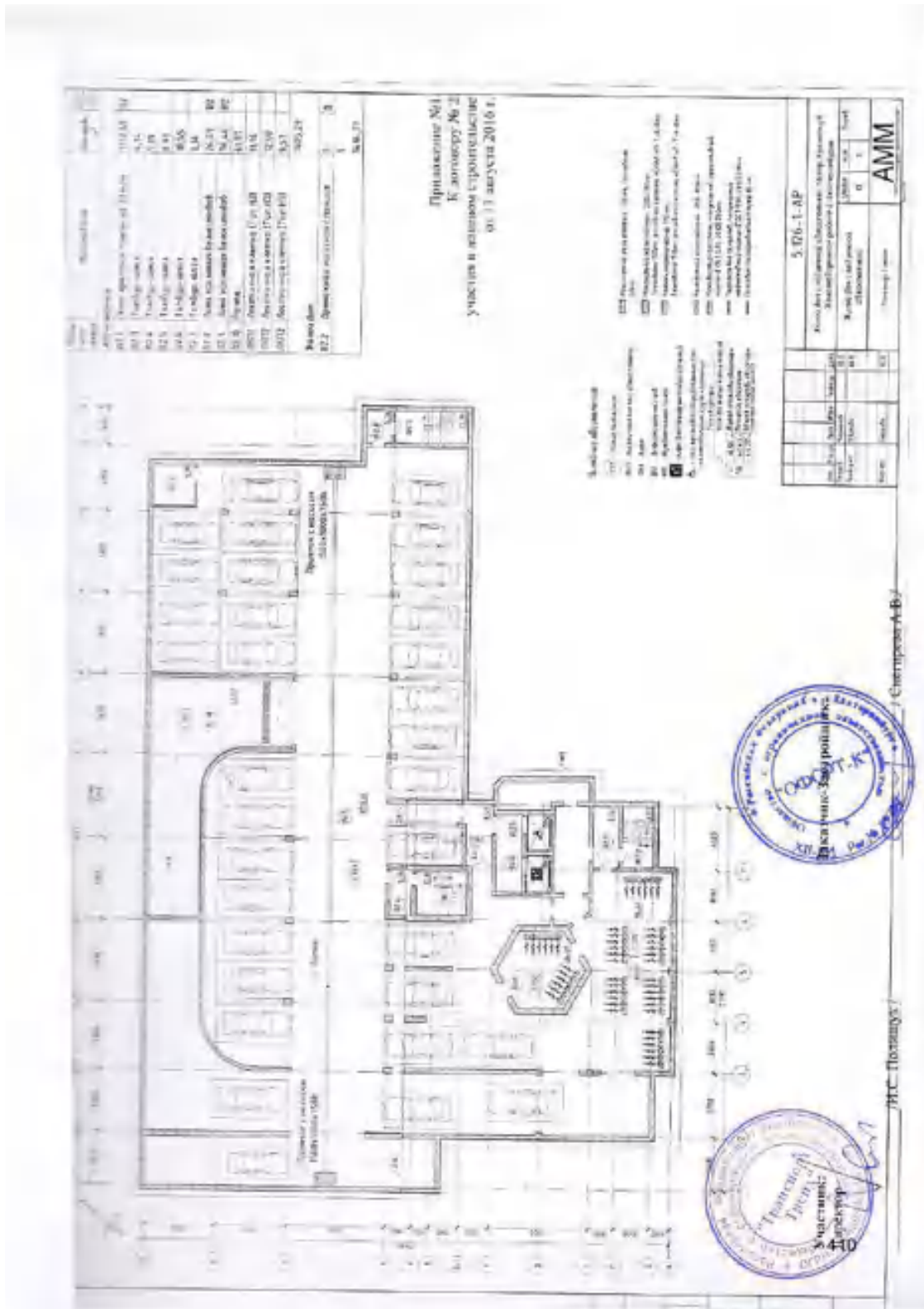
Подписи и печати сторон:

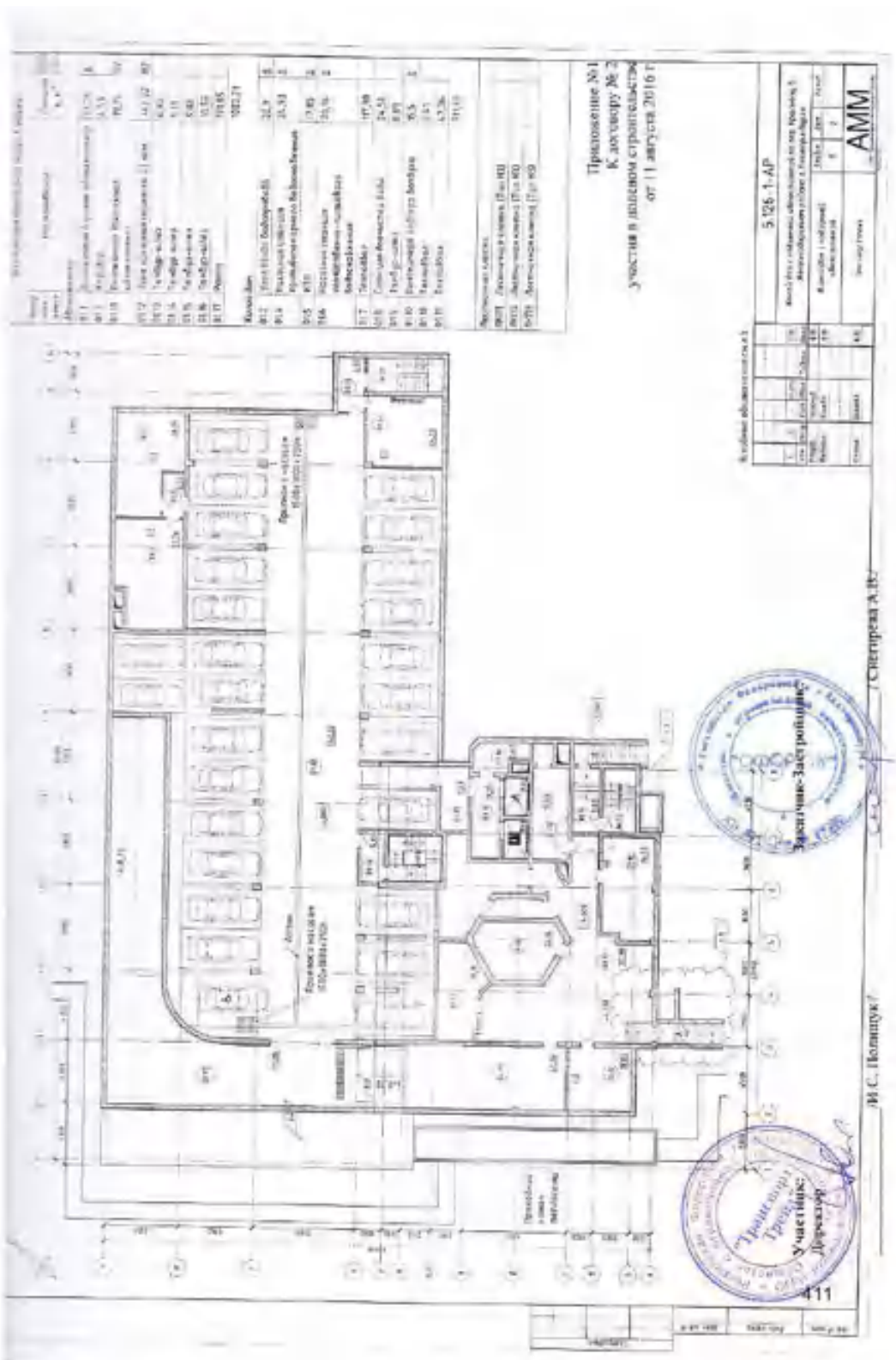
Участник:

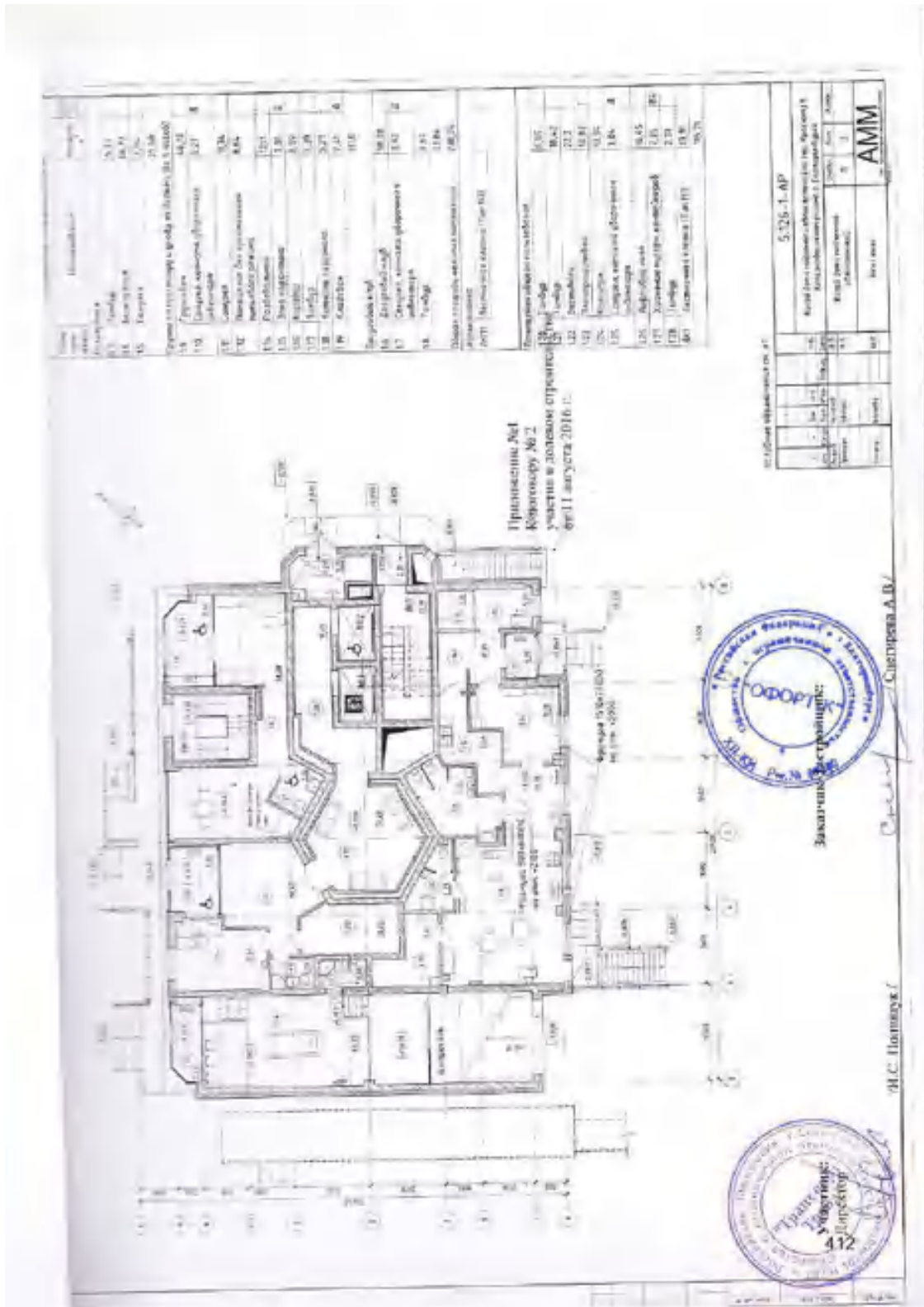

М.П. Полещук Н.С./


Заказчик-Застройщик:


М.П. Сидорова А.В./





Приложение № 2
к договору № 2
долевого участия в строительстве
от «1» августа 2016 г.

Характеристика отделки Объекта недвижимости

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

Полы - монолитная железобетонная плита
 Стены - бетонная стяжка
 Потолки в санузлах - бетонная стяжка с гидроизоляцией.
 Стены наружные кирпичные - улучшенная штукатурка, внутренние кирпичные-улучшенная штукатурка, межкомнатные перегородки из гипсовых блоков - газобетон.
 Оконные блоки из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, теплоизоляцией и москитной сеткой.
 Внешняя группа выполнена из алюминиевого профиля.
 Приборы учета - установлены индивидуальные счетчики: электромеханические, счетчики ХВС, ГВС.
 Канализация: стояки - трубы ПВХ.
 Сантехнические сети: установлены внутри объекта недвижимости сантехнический стояк с возможностью прохода в один этаж, в ванную, туалет.
 Подогрев пола: в санузлах и кухне: установлены датчики, смонтирована система обогрева.

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ:

Подписи и печати сторон:

Участник:

Павлов И.С.
 М.П. ООО «ТранспортТрейд»

Заказчик-Застройщик:

Стегирева А.В.
 М.П. ООО «ОФОРТ-К»

Приложение № 3
к договору № 2
долевого участия и строительстве
от 11 августа 2016 г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей
20.08.2016	18 141 560,00
Итого:	18 141 560,00

Подписи и печати сторон:

Участник:

(Подпись)
М.П. ТранспортТрейд
И.С.С.

Заказчик-Застройщик:

(Подпись)
М.П. ООО «ОФОРТ-К»
Свириден А.В./

...
...
ПОТОВАРА ДОЛЖНОГО УЧАСТИЯ
... АНГ 2016
...
И.И. Иванов

...
...
ВХОДА В СЛУЖБУ ЗАКОНА
... АНГ 2016
...
И.И. Иванов



«УЧАСТНИК»
Общество с ограниченной ответственностью
«ТРАНСПОРТТРЕЙД»
Директор
И.И. Иванов
М.С. Подпись



Пронито и пропумеровано 12 (двенадцать) листов
«УЧАСТНИК»
Общество с ограниченной ответственностью
«ОФОРТ-К»
А.В. Сидоров

Дополнительное соглашение № 1 (2/1-333)
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.
ООО «ТранспортТрейд»

г. Екатеринбург

№ 110.18 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полтавца Ильи Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешенко Аяной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, имеющее в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, имеющее в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Приложение № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (к=1)	Цена объекта недвижимости, руб.
Досуговый клуб	1	51,84	3 836 160,00
Бильярдная	1	75,40	5 579 600,00
Группа по присмотру и уходу за детьми	1	117,00	8 125 800,00

Подземный автостоянка

Объект недвижимости	номера мест	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
м/место	1	-1	2 408,50	10 000,00
м/место	2	-1		10 000,00
м/место	3	-1		10 000,00
м/место	6	-1		10 000,00
м/место	7	-1		10 000,00
м/место	8	-1		10 000,00
м/место	9	-1		10 000,00
м/место	10	-1		10 000,00
м/место	11	-1		10 000,00
м/место	12	-1		10 000,00
м/место	13	-1		10 000,00
м/место	14	-1		10 000,00
м/место	15	-1		10 000,00
м/место	16	-1		10 000,00
м/место	17	-1		10 000,00
м/место	18	-1		10 000,00
м/место	19	-1		10 000,00
м/место	20	-1		10 000,00
м/место	21	-1		10 000,00
м/место	22	-1		10 000,00
м/место	23	-1		10 000,00
м/место	24	-1		10 000,00
м/место	25	-1		10 000,00
м/место	26	-1		10 000,00
м/место	27	-1		10 000,00
м/место	28	-2		10 000,00

м/место	29	-2	10 000,00
м/место	30	-2	10 000,00
м/место	31	-2	10 000,00
м/место	32	-2	10 000,00
м/место	33	-2	10 000,00
м/место	34	-2	10 000,00
м/место	35	-2	10 000,00
м/место	36	-2	10 000,00
м/место	37	-2	10 000,00
м/место	38	-2	10 000,00
м/место	39	-2	10 000,00
м/место	40	-2	10 000,00
м/место	41	-2	10 000,00
м/место	42	-2	10 000,00
м/место	43	-2	10 000,00
м/место	44	-2	10 000,00
м/место	45	-2	10 000,00
м/место	46	-2	10 000,00
м/место	47	-2	10 000,00
м/место	48	-2	10 000,00
м/место	49	-2	10 000,00
м/место	50	-2	10 000,00
м/место	51	-2	10 000,00
м/место	52	-2	10 000,00
м/место	53	-2	10 000,00
м/место	54	-2	10 000,00
м/место	55	-2	10 000,00
м/место	56	-2	10 000,00
м/место	57	-2	10 000,00
м/место	58	-2	10 000,00
м/место	59	-2	10 000,00
м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 5.2. Договора изменить и принять в следующей редакции:

«Срок окончания строительства – не позднее 30 сентября 2018 года. Заказчик-Застройщик вправе закончить строительство Объекта ранее 30 сентября 2018 года. Сроком окончания строительства является дата включения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный п. 5.2. настоящего Договора срок, Заказчик-Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан письменно уведомить об этом Участника и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача Объекта недвижимости Участнику осуществляется в срок не позднее 10 ноября 2018г.
Заказчик-Застройщик имеет право досрочно передать Объект недвижимости Участнику».

3. Пункт 7.9 Договора изложить и принять в следующей редакции:

«7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства Объекта (Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (п.5.2. настоящего договора) позднее 30 сентября 2018 года, но при своевременной – до 30 ноября 2018 года. (п.5.2. настоящего договора) передачи Объекта недвижимости Участнику долевого строительства, Застройщик не несет материальной и иной ответственности за просрочку окончания строительства».

4. Пункт 3.1. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 19 121 560,00 (Девятнадцать миллионов сто двадцать одна тысяча пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек, а т.ч. НДС».

3. Пункт 3.4. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

«В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной эксплуатационности всех систем и коммуникаций дома, охраной Объекта и обеспечением контрольно-пропускного режима, содержанием территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;

- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (в т.ч. НДС) за кадастровый Объект недвижимости на общую сумму 610 000 (Шестьсот десять тысяч) рублей (в т.ч. НДС);

- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разность между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, а затраты Участнику не подлежат и остаются в распоряжении Заказчика-Застройщика.

5. В остальном стороны руководствуются договором № 1 долевого участия в строительстве от «1» августа 2016 г.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

8. Приложениями настоящего дополнительного соглашения являются:

Приложение № 1 – план (-1) этаж;

Приложение № 2 – план (-2) этаж.

Реквизиты сторон:

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14

Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14

Телефоны: 8(343) 371-20-33

ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999

р/с: 40702810600090003130

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург

к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» ОФ.1

ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001

Расчетный счет: 4070281090090003128

Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург

к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

М.П.



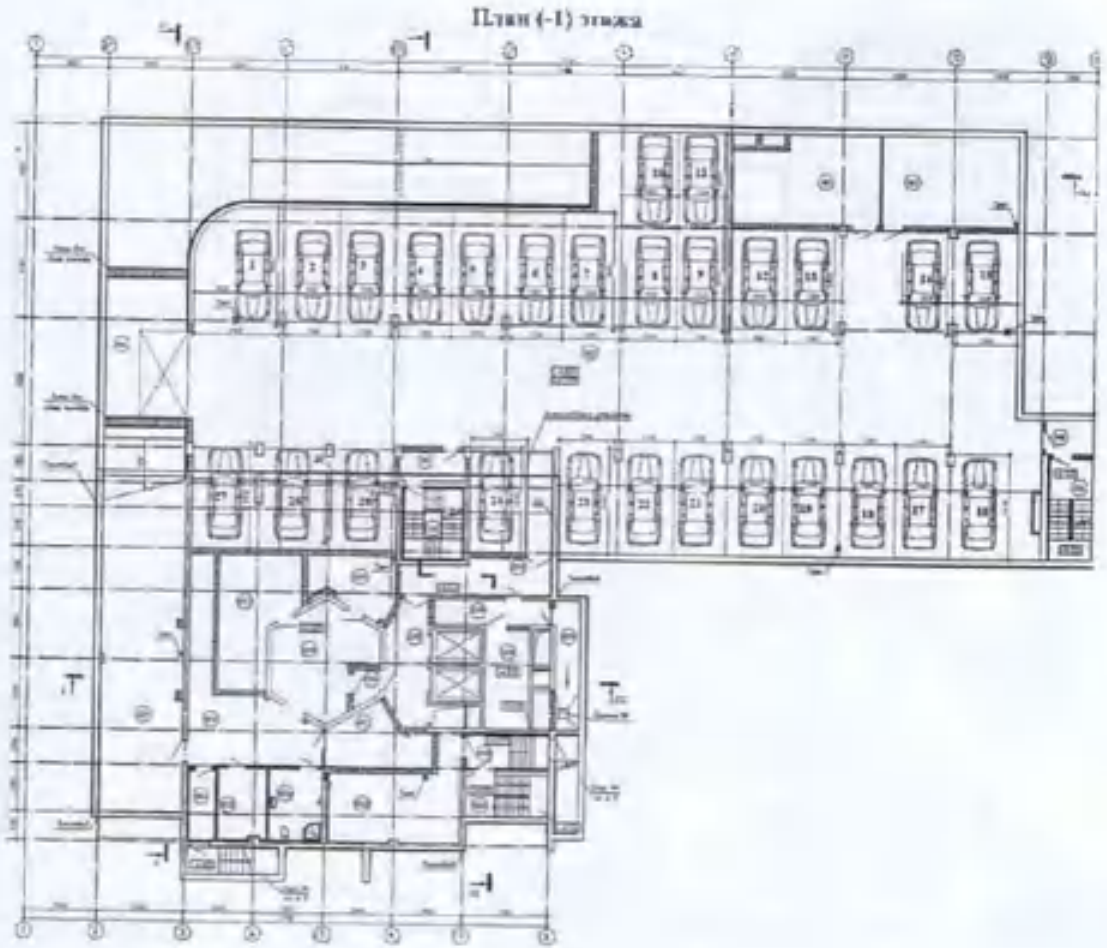
Заказчик-Застройщик:

М.П. (на доверенности от 15.11.2016 г.)

зарегистрировано в реестре за № 4-1684

Приложение № 1

к Формализованному соглашению № 1
от «...» ... 2017 г.



Участник

М.П.

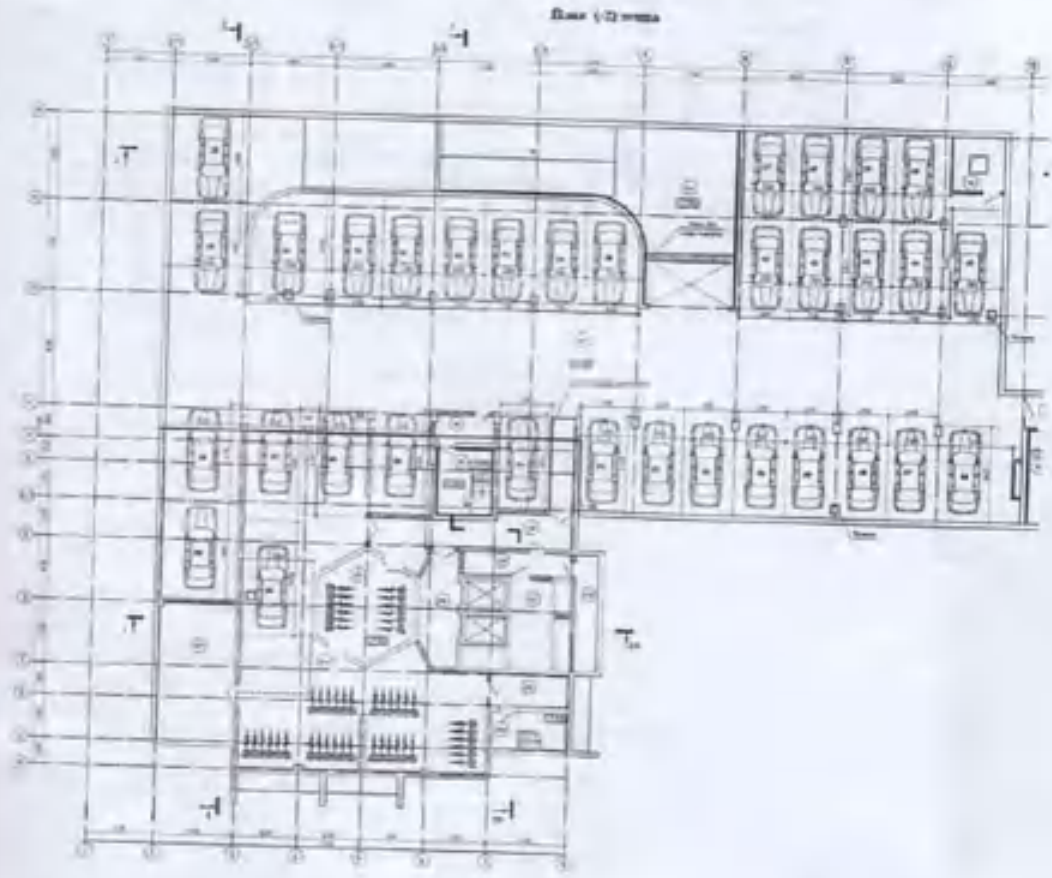


Заказчик-Застройщик

Полищук И.С.

М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г.,
зарегистрирована в реестре за № 4-3684)

Приложение № 2
к дополнительному соглашению № 1
от «...» ... 2017 г.



Чечкина Н.В.
ООО «Транспорт Трейд»

Заказчик-Застройщик:
/ Полняук И.С.
М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г.,
зарегистрировано в реестре за № 4-3684)



89

Дополнительное соглашение № 2 (2/2-2021)
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.
г. Екатеринбург ООО «ТранспортТрейд» «05» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Попылука Илья Семёновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малыш-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешенко Лией Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чекулиной Натальи Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Приложение № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (с=1)	Цена объекта недвижимости, руб.
Досуговый клуб	1	51,84	3 856 160,00
Бильярдная	1	75,40	5 579 600,00
Группа по присмотру и уходу за детьми	1	111,00	8 125 800,00

Подземная автостоянка

Объект недвижимости	номер м/мест	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
м/место	1	-1	2 408,50	10 000,00
м/место	2	-1		10 000,00
м/место	3	-1		10 000,00
м/место	6	-1		10 000,00
м/место	7	-1		10 000,00
м/место	8	-1		10 000,00
м/место	9	-1		10 000,00
м/место	10	-1		10 000,00
м/место	11	-1		10 000,00
м/место	12	-1		10 000,00
м/место	13	-1		10 000,00
м/место	14	-1		10 000,00
м/место	15	-1		10 000,00
м/место	16	-1		10 000,00
м/место	17	-1		10 000,00
м/место	18	-1		10 000,00
м/место	20	-1		10 000,00
м/место	21	-1		10 000,00
м/место	22	-1		10 000,00
м/место	23	-1		10 000,00
м/место	24	-1		10 000,00
м/место	25	-1		10 000,00
м/место	26	-1		10 000,00
м/место	27	-1		10 000,00
м/место	28	-2		10 000,00
м/место	29	-2		10 000,00

м/место	30	-2	10 000,00
м/место	31	-2	10 000,00
м/место	32	-2	10 000,00
м/место	33	-2	10 000,00
м/место	34	-2	10 000,00
м/место	35	-2	10 000,00
м/место	36	-2	10 000,00
м/место	37	-2	10 000,00
м/место	38	-2	10 000,00
м/место	39	-2	10 000,00
м/место	40	-2	10 000,00
м/место	41	-2	10 000,00
м/место	42	-2	10 000,00
м/место	43	-2	10 000,00
м/место	44	-2	10 000,00
м/место	45	-2	10 000,00
м/место	46	-2	10 000,00
м/место	47	-2	10 000,00
м/место	48	-2	10 000,00
м/место	49	-2	10 000,00
м/место	50	-2	10 000,00
м/место	51	-2	10 000,00
м/место	52	-2	10 000,00
м/место	53	-2	10 000,00
м/место	54	-2	10 000,00
м/место	55	-2	10 000,00
м/место	56	-2	10 000,00
м/место	57	-2	10 000,00
м/место	58	-2	10 000,00
м/место	59	-2	10 000,00
м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.1. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 18 111 560,00 (Восемнадцать миллионов сто одиннадцать тысяч пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек»

3. Пункт 3.4. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

«В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;

- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (без НДС) за каждый Объект недвижимости за общую сумму 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей (без НДС);

- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1. настоящего Договора, пересчитанной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма ценной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежат и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

4. В остальном стороны руководствуются договором № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

5. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, как каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»,
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистская, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1026603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
и/с 30101810000900000925, БИК: 046577925

Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистская, д.21 «б»-ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
и/с 30101810000900000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

М.П.





Заказчик-Застройщик:

М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г.
зарегистрирована в реестре за № 4-3664)



Учредитель Федеральное бюро государственной
регистрации компаний в отношении их филиалов
Немного регистрационного округа 56
Государственная регистрация
— **ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАСИЯ** 08 АЕН 2017
Дата регистрации 05.07.2017
Номер регистрации 65-47-0105005-43 - 60/001/2017-23
Регистратор **КАПУСТИН В. И.**



<p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор <i>Н.Д. Чечулина</i> М.П. </p>	<p>«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p><i>М.С. Попова</i> М.П. </p>
---	--

Дополнительное соглашение № 3 (2/3-Т.В.)
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «1» августа 2016 г.
Экземпляр

г. Екатеринбург

ООО «ТранспортТрейд»

«25» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полякук Ильи Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамлюк-Сибиряк, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терещенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре тз № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «1» августа 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Приложение № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «1» августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (к=1)	Цена объекта недвижимости, руб.
Досуговый клуб	1	51,84	3 836 160,00
Бильярдная	1	75,40	5 579 600,00
Группа по присмотру и уходу за детьми	1	111,00	8 125 800,00

Подземный ангаростоянка

Объект недвижимости	номера м/мест	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
м/место	1	-1	2 408,50	10 000,00
м/место	2	-1		10 000,00
м/место	3	-1		10 000,00
м/место	7	-1		10 000,00
м/место	8	-1		10 000,00
м/место	9	-1		10 000,00
м/место	10	-1		10 000,00
м/место	11	-1		10 000,00
м/место	12	-1		10 000,00
м/место	13	-1		10 000,00
м/место	14	-1		10 000,00
м/место	15	-1		10 000,00
м/место	16	-1		10 000,00
м/место	17	-1		10 000,00
м/место	18	-1		10 000,00
м/место	19	-1		10 000,00
м/место	20	-1		10 000,00
м/место	21	-1		10 000,00
м/место	22	-1		10 000,00
м/место	23	-1		10 000,00
м/место	24	-1		10 000,00
м/место	25	-1		10 000,00
м/место	26	-1		10 000,00
м/место	27	-1		10 000,00

м/место	28	-2	10 000,00
м/место	29	-2	10 000,00
м/место	30	-2	10 000,00
м/место	31	-2	10 000,00
м/место	32	-2	10 000,00
м/места	33	-2	10 000,00
м/место	34	-2	10 000,00
м/место	35	-2	10 000,00
м/место	36	-2	10 000,00
м/место	37	-2	10 000,00
м/место	38	-2	10 000,00
м/место	39	-2	10 000,00
м/место	40	-2	10 000,00
м/место	41	-2	10 000,00
м/место	42	-2	10 000,00
м/место	43	-2	10 000,00
м/место	44	-2	10 000,00
м/место	45	-2	10 000,00
м/место	46	-2	10 000,00
м/место	47	-2	10 000,00
м/место	48	-2	10 000,00
м/место	49	-2	10 000,00
м/место	50	-2	10 000,00
м/место	51	-2	10 000,00
м/место	52	-2	10 000,00
м/место	53	-2	10 000,00
м/место	54	-2	10 000,00
м/место	55	-2	10 000,00
м/место	56	-2	10 000,00
м/место	57	-2	10 000,00
м/место	58	-2	10 000,00
м/место	59	-2	10 000,00
м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.1. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 18 111 560,00 (Восемнадцать миллионов сто одиннадцать тысяч пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек».

3. Пункт 3.4. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

«В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с безопасностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (без НДС) за каждый Объект недвижимости на общую сумму 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей (без НДС);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически понесенными затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

4. Приложение № 3 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.09.2018 г.	18 111 560,00	Восемнадцать миллионов сто одиннадцать тысяч пятьсот шестьдесят рублей 00 копеек
Итого	18 111 560,00	Восемнадцать миллионов сто одиннадцать тысяч пятьсот шестьдесят рублей 00 копеек

5. В остальном стороны руководствуются договором № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Результаты сторон:

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуловская, д.21 «б», оф. 14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуловская, д.21 «б», оф. 14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
с/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуловская, д.21 «б» ОФ. 1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
с/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

[Подпись]
М.П. *[Имя Фамилия И.В.]*



Заказчик-Застройщик:

[Подпись]
/Полещук И.С./
М.П. (по доверенности от: 15.11.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 4-3684)



Район регистрационного округа 66
Государственная регистрация
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
Дата регистрации: 15.08.2018
Идентификационный номер: 66:41:000015-18-00:001/2018-30
Стороны: ПЕТУХОВ И Ю



«УЧАСТНИК»
Общество с ограниченной ответственностью
«ТРАНСПОРТТРЕЙД»
Директор
И.И. Петухов / И.В. Чечулкин /



«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОИЩИК»
Общество с ограниченной ответственностью
«ОФОРТ-К»
М.П. / И.С. Поничук /
ООО «ОФОРТ-К» (ИНН 66-01-000015) 10/17/2018 г., в редакции № 004-2018/0

Дополнительное соглашение № 4 (02/11/2018)
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

«ТранспортТрейд»

«27» февраля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полынука Ильи Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамни-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участником», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Приложение № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (к=1)	Цена объекта недвижимости, руб.
Досуговый клуб	1	51,84	3 836 160,00
Бильярдная	1	75,40	5 579 600,00
Группа по присмотру и уходу за детьми	1	111,00	8 125 800,00

Подземная автостоянка

Объект недвижимости	номера м/мест	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
м/место	1	-1	2 406,50	10 000,00
м/место	2	-1		10 000,00
м/место	3	-1		10 000,00
м/место	7	-1		10 000,00
м/место	8	-1		10 000,00
м/место	9	-1		10 000,00
м/место	10	-1		10 000,00
м/место	11	-1		10 000,00
м/место	12	-1		10 000,00
м/место	13	-1		10 000,00
м/место	14	-1		10 000,00
м/место	15	-1		10 000,00
м/место	16	-1		10 000,00
м/место	17	-1		10 000,00
м/место	18	-1		10 000,00
м/место	19	-1		10 000,00
м/место	20	-1		10 000,00
м/место	21	-1		10 000,00
м/место	22	-1		10 000,00
м/место	23	-1		10 000,00
м/место	24	-1		10 000,00
м/место	26	-1		10 000,00
м/место	27	-1		10 000,00
м/место	28	-2		10 000,00

м/место	29	-2	10 000,00
м/место	30	-2	10 000,00
м/место	31	-2	10 000,00
м/место	32	-2	10 000,00
м/место	33	-2	10 000,00
м/место	34	-2	10 000,00
м/место	35	-2	10 000,00
м/место	36	-2	10 000,00
м/место	37	-2	10 000,00
м/место	38	-2	10 000,00
м/место	39	-2	10 000,00
м/место	40	-2	10 000,00
м/место	41	-2	10 000,00
м/место	42	-2	10 000,00
м/место	43	-2	10 000,00
м/место	44	-2	10 000,00
м/место	45	-2	10 000,00
м/место	46	-2	10 000,00
м/место	47	-2	10 000,00
м/место	48	-2	10 000,00
м/место	49	-2	10 000,00
м/место	50	-2	10 000,00
м/место	51	-2	10 000,00
м/место	52	-2	10 000,00
м/место	53	-2	10 000,00
м/место	54	-2	10 000,00
м/место	55	-2	10 000,00
м/место	56	-2	10 000,00
м/место	57	-2	10 000,00
м/место	58	-2	10 000,00
м/место	59	-2	10 000,00
м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.1. договора № 2 долевого участия в строительстве от «1» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 18 091 560,00 (Восемнадцать миллионов девятьсот одна тысяча пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек».

3. Пункт 3.4. договора № 2 долевого участия в строительстве от «1» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

«В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, экзотический расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (без НДС) за каждый Объект недвижимости на общую сумму 560 000 (Пятьсот шестьдесят тысяч) рублей (без НДС);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически понесенными на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика».

4. Приложение № 3 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «1» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.09.2018 г.	18 091 560,00	Восемнадцать миллионов девятьсот одна тысяча пятьсот шестьдесят рублей 00 копеек

Итого	18 091 560,00	Восемнадцать миллионов девятьсот одна тысяча пятьсот шестьдесят рублей 00 копеек
-------	---------------	--

5. В остальном стороны руководствуются договором № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, в том числе для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» оф.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подпись и печать сторон:

Участник:

М.П.



Заказчик-Застройщик:

[Handwritten signature]
/ Попытук И.С./
М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г., зарегистрировано в регистре за № 4-3684)

66.41.0206045.13-66/001/2018-35
17.05.2018
61 MAR 2018
И.О. ИЛЪРИЯ

Пролито и пронумеровано 3 (Три) листа	
<p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор</p> <p><i>[Подпись]</i> /И.В. Чечулина/</p> <p><i>[Подпись]</i> /И.С. Подицук/</p>	<p>«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p>М.П. <i>[Подпись]</i> И.С. Подицук/ М.П. <i>[Подпись]</i> И.С. Подицук/</p>

433

Дополнительное соглашение № 5 (02/5-ТТ)
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

Экземпляр
ООО «ТранспортТрейд»

«05» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полмидуха Илья Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамыка-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Терешенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровна, зарегистрирована в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Чечулиной Натальи Витальевна, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Приложение № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (к=1)	Цена объекта недвижимости, руб.
Досуговый клуб	1	51,84	3 836 160,00
Бильярдная	1	75,40	5 579 600,00
Группа по присмотру и уходу за детьми	1	111,00	8 125 800,00

Подземная автостоянка

Объект недвижимости	номера м/мест	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
м/место	1	-1	2 408,50	10 000,00
м/место	2	-1		10 000,00
м/место	3	-1		10 000,00
м/место	7	-1		10 000,00
м/место	8	-1		10 000,00
м/место	9	-1		10 000,00
м/место	10	-1		10 000,00
м/место	11	-1		10 000,00
м/место	12	-1		10 000,00
м/место	13	-1		10 000,00
м/место	14	-1		10 000,00
м/место	15	-1		10 000,00
м/место	17	-1		10 000,00
м/место	18	-1		10 000,00
м/место	20	-1		10 000,00
м/место	21	-1		10 000,00
м/место	22	-1		10 000,00
м/место	23	-1		10 000,00
м/место	24	-1		10 000,00
м/место	26	-1		10 000,00
м/место	27	-1		10 000,00
м/место	28	-2		10 000,00
м/место	29	-2		10 000,00
м/место	30	-2		10 000,00

м/место	31	-2	10 000,00
м/место	32	-2	10 000,00
м/место	33	-2	10 000,00
м/место	34	-2	10 000,00
м/место	35	-2	10 000,00
м/место	36	-2	10 000,00
м/место	37	-2	10 000,00
м/место	38	-2	10 000,00
м/место	39	-2	10 000,00
м/место	40	-2	10 000,00
м/место	41	-2	10 000,00
м/место	42	-2	10 000,00
м/место	43	-2	10 000,00
м/место	44	-2	10 000,00
м/место	45	-2	10 000,00
м/место	46	-2	10 000,00
м/место	47	-2	10 000,00
м/место	48	-2	10 000,00
м/место	49	-2	10 000,00
м/место	50	-2	10 000,00
м/место	51	-2	10 000,00
м/место	52	-2	10 000,00
м/место	53	-2	10 000,00
м/место	54	-2	10 000,00
м/место	55	-2	10 000,00
м/место	56	-2	10 000,00
м/место	57	-2	10 000,00
м/место	58	-2	10 000,00
м/место	59	-2	10 000,00
м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.1. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере **18 081 560,00** (Восемнадцать миллионов восемьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

3. Пункт 3.4. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

«В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере **10 000** (десять тысяч) рублей (без НДС) за каждый Объект недвижимости на общую сумму **570 000** (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей (без НДС);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Приложение № 3 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
	В срок до 01.09.2018 г.	18 081 560,00
Итого	18 081 560,00	Восемнадцать миллионов восемьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят рублей 00 копеек

5. В остальном стороны руководствуются договором № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14
Телефон: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1026603500999
р/с: 40702810600090003130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» ОФ.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 4070281090090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подпись и печать сторон:

Участник:

М.П.



Заказчик-Застройщик

[Handwritten signature]
М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г., зарегистрировано в реестре за № 4-3684)

Уполномоченная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
 Номер регистрационного выдана 06
 Произведено государственная регистрация
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
СОГЛАШЕНИЯ
 Дата регистрации: 07 МАР 2018
 Номер регистрации: 18-07-0000000-0000000
 Регистратор: ЕРД/СД/00 С.



18-07-0000000-0000000



<p>«УЧАСТНИК» Общество с ограниченной ответственностью «ТРАНСПОРТТРЕЙД»</p> <p>Директор М.П. [Signature] / Н.В. Чебукина /</p>	<p>«ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК» Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»</p> <p>М.П. [Signature] М.С. Подпущук/ (инд. предприниматель от 12.11.2016 г., в регионе за №4-5000)</p>
--	---

Дополнительное соглашение № 6
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

«27» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полтавца Ильи Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машина-Сибиряка, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 13.11.2016 г., удостоверенной Терещенко Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрировано в реестре за № 4-3684, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Ченулиной Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. Приложение № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Проектные характеристики и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (к=1)	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	Досуговый клуб	1	51,84	3 836 160,00
2.	Бильярдная	1	75,40	5 579 600,00
3.	Группа по просмотру и уходу за детьми	1	111,00	8 125 800,00

Подземная автостоянка

№ п/п	Объект недвижимости	номера м/мест	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	м/место	2	-1		10 000,00
2.	м/место	3	-1		10 000,00
3.	м/место	7	-1		10 000,00
4.	м/место	8	-1		10 000,00
5.	м/место	9	-1		10 000,00
6.	м/место	10	-1		10 000,00
7.	м/место	11	-1		10 000,00
8.	м/место	12	-1		10 000,00
9.	м/место	13	-1		10 000,00
10.	м/место	14	-1		10 000,00
11.	м/место	15	-1		10 000,00
12.	м/место	17	-1		10 000,00
13.	м/место	18	-1		10 000,00
14.	м/место	20	-1		10 000,00
15.	м/место	21	-1		10 000,00
16.	м/место	22	-1		10 000,00
17.	м/место	23	-1		10 000,00
18.	м/место	24	-1		10 000,00
19.	м/место	26	-1		10 000,00
20.	м/место	27	-1		10 000,00
21.	м/место	28	-2		10 000,00
22.	м/место	29	-2		10 000,00
23.	м/место	30	-2		10 000,00
24.	м/место	31	-2		10 000,00

25.	м/место	32	-2	10 000,00
26.	м/место	33	-2	10 000,00
27.	м/место	34	-2	10 000,00
28.	м/место	35	-2	10 000,00
29.	м/место	36	-2	10 000,00
30.	м/место	37	-2	10 000,00
31.	м/место	38	-2	10 000,00
32.	м/место	39	-2	10 000,00
33.	м/место	40	-2	10 000,00
34.	м/место	41	-2	10 000,00
35.	м/место	42	-2	10 000,00
36.	м/место	43	-2	10 000,00
37.	м/место	44	-2	10 000,00
38.	м/место	45	-2	10 000,00
39.	м/место	46	-2	10 000,00
40.	м/место	47	-2	10 000,00
41.	м/место	48	-2	10 000,00
42.	м/место	49	-2	10 000,00
43.	м/место	50	-2	10 000,00
44.	м/место	51	-2	10 000,00
45.	м/место	52	-2	10 000,00
46.	м/место	53	-2	10 000,00
47.	м/место	54	-2	10 000,00
48.	м/место	55	-2	10 000,00
49.	м/место	56	-2	10 000,00
50.	м/место	57	-2	10 000,00
51.	м/место	58	-2	10 000,00
52.	м/место	59	-2	10 000,00
53.	м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.1. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 18 071 560,00 (Восемнадцать миллионов семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек».

3. Пункт 3.4. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

«В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-принудительного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (без НДС) за каждый Объект недвижимости на общую сумму 560 000 (Пятьсот шестьдесят тысяч) рублей (без НДС);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика»

4. Приложение № 3 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.09.2018 г.	18 071 560,00	Восемнадцать миллионов семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят рублей 00 копеек
Итого	18 071 560,00	Восемнадцать миллионов семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят рублей 00 копеек

5. Пункт 5.2. Договора изменить и принять в следующей редакции:

«Срок окончания строительства – не позднее 31 декабря 2018 года. Заказчик-Застройщик вправе закончить строительство Объекта ранее 31 декабря 2018 года. Сроком окончания строительства является дата получения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный п. 5.2. настоящего Договора срок, Заказчик-Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан письменно уведомить об этом Участника и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача Объекта недвижимости Участнику осуществляется в срок не позднее 10 марта 2019г.

Заказчик-Застройщик имеет право досрочно передать Объект недвижимости Участнику.

6. Пункт 7,9 Договора изложить и принять в следующей редакции:

«7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства Объекта (Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (п.5.2. настоящего договора) позднее 31 декабря 2018 года, но при одновременной - до 10 марта 2019 года, (п.5.2. настоящего договора) передачи Объекта недвижимости Участнику завершено строительство, Застройщик не несет материальной и иной ответственности за пролонку окончания строительства».

7. В остальном стороны руководствуются договором № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Результаты сторон:

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б», оф.14
Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810900090001130
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с: 30101810000000000925, БИК: 046577925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21 «б» ОО.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет: 40702810900090003128
Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с: 30101810000000000925, БИК: 046577925

Подписи и печати сторон:

Участник:

И.В.И.


Заказчик-Застройщик:

Полшук И.С.
И.И.И. от 15.11.2016 г.
Индивидуальный предприниматель в реестре № 4-3684




**Общество с ограниченной ответственностью
«ОФОРТ-К»**

ул. Коммуновская, 21б, оф. 14
Екатеринбург 620137
(343) 374-09-89
(343) 374-02-31
E-mail: office@smu3.ru

ИНН 6670010414/ КПП 667001001
ОГРН 1036603500999
Р/с 40702810600090003130
К/с 30101810000000000925
БИК 046577925
Уральский филиал ПАО «МТС-Банк»
г. Екатеринбург

04 июля 2018 года

СПРАВКА

Настоящим подтверждаю, что при регистрации номера Дополнительного соглашения № 8 от 04 июля 2018г. к Договору № 2 долевого участия в строительстве от 11 августа 2016г. была допущена техническая ошибка – нарушена последовательность номеров дополнительных соглашений и пропущен №7..

Таким образом, Дополнительное соглашение №7 к Договору № 2 долевого участия в строительстве от 11 августа 2016г. отсутствует.

Директор  

О.А.Самарина.

Контактный телефон: (343) 383-24-67.

Handwritten signature

Дополнительное соглашение № В
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «16 августа 2016 г.

г. Екатеринбург

«04» июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полещука Ильи Семеновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданский РФ 65 05 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мухоморова, д. 177, кв. 13), действующего на основании доверенности от 15.11.2016 г., удостоверенной Тереховко Лилией Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровна, зарегистрированной в реестре эл. № 4-3664, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Подчинокова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «16 августа 2016 г. (далее – «Договор») в изложенном:

1. Приложение № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «16 августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (и/л)	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	Досмотровый клуб	1	51,84	3 836 160,00
2.	Бильярдная	1	75,40	3 579 600,00

Подземия автостоянки

№ п/п	Объект недвижимости	номера м/мест	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	м/место	2	-1		10 000,00
2.	м/место	3	-1		10 000,00
3.	м/места	7	-1		10 000,00
4.	м/места	8	-1		10 000,00
5.	м/места	9	-1		10 000,00
6.	м/места	10	-1		10 000,00
7.	м/места	11	-1		10 000,00
8.	м/места	12	-1		10 000,00
9.	м/места	13	-1		10 000,00
10.	м/места	14	-1		10 000,00
11.	м/места	15	-1		10 000,00
12.	м/места	17	-1		10 000,00
13.	м/места	18	-1		10 000,00
14.	м/места	20	-1		10 000,00
15.	м/места	21	-1		10 000,00
16.	м/места	22	-1		10 000,00
17.	м/места	23	-1		10 000,00
18.	м/места	24	-1		10 000,00
19.	м/места	27	-1		10 000,00
20.	м/места	28	-2		10 000,00
21.	м/места	29	-2		10 000,00
22.	м/места	30	-2		10 000,00
23.	м/места	31	-2		10 000,00
24.	м/места	32	-2		10 000,00
25.	м/места	33	-2		10 000,00
26.	м/места	34	-2		10 000,00
27.	м/места	35	-2		10 000,00
28.	м/места	36	-2		10 000,00

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

	м/место	37	-2	10 000,00
30.	м/место	38	-2	10 000,00
31.	м/место	39	-2	10 000,00
32.	м/место	40	-2	10 000,00
33.	м/место	41	-2	10 000,00
34.	м/место	42	-2	10 000,00
35.	м/место	43	-2	10 000,00
36.	м/место	44	-2	10 000,00
37.	м/место	45	-2	10 000,00
38.	м/место	46	-2	10 000,00
39.	м/место	47	-2	10 000,00
40.	м/место	48	-2	10 000,00
41.	м/место	49	-2	10 000,00
42.	м/место	50	-2	10 000,00
43.	м/место	51	-2	10 000,00
44.	м/место	52	-2	10 000,00
45.	м/место	53	-2	10 000,00
46.	м/место	54	-2	10 000,00
47.	м/место	55	-2	10 000,00
48.	м/место	56	-2	10 000,00
49.	м/место	57	-2	10 000,00
50.	м/место	58	-2	10 000,00
51.	м/место	59	-2	10 000,00
52.	м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.1. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 9 935 760,00 (Девять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч семьсот шестьдесят) рублей 00 копеек».

3. Пункт 3.4. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

«В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (без НДС) за каждый Объект недвижимости на общую сумму 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей (без НДС);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечислений Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Приложение № 3 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.09.2018 г.	9 935 760,00	Девять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 копеек
Итого	9 935 760,00	Девять миллионов девятьсот тридцать пять тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 копеек

5. В остальном стороны руководствуются договором № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Подписи сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»

Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14

Фактический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14

Телефон: 8(343) 371-20-33
 ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036602500999
 р/с: 40702810600090007130
 Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
 к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:
 Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
 Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Конкуловская, д.21 «б» ОФ.1
 ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
 Расчетный счет: 4070281090090003128
 Банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
 к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Подпись в печати сторон:

Участник
 М.П. [подпись] / [подпись] В.А./


Законный представитель:
 М.П. [подпись] / [подпись] И.С./
 М.П. (по доверенности от 15.11.2016 г.,
 зарегистрированной в реестре за № 4-3624)





по Свердловской области
Принято и проинформировано (листов)
V. Kozlov
Подпись _____ (Инициалы и прописка)
Ф.И.О. Козлова О.А.
Дата _____



Дополнительное соглашение №9
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

Лев

г. Екатеринбург

23 августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Директора Самарской О.А. действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик/Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице директора Пазинникова Владимира Александровича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», осуществили настоящим дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Дополнения № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Привести характеристики и планировку Объекта недвижимости.

№ п/п	Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (к=1)	Цена объекта недвижимости, руб.
1	Доступный клуб	1	51,84	2 836 160,00
2	Бильярдная	1	75,40	3 579 500,00

Планировка автостоянки

№ п/п	Объект недвижимости	номер м/место	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
1	м/место	2	-1		10 000,00
2	м/место	3	-1		10 000,00
3	м/место	7	-1		10 000,00
4	м/место	8	-1		10 000,00
5	м/место	9	-1		10 000,00
6	м/место	10	-1		10 000,00
7	м/место	11	-1		10 000,00
8	м/место	12	-1		10 000,00
9	м/место	13	-1		10 000,00
10	м/место	14	-1		10 000,00
11	м/место	15	-1		10 000,00
12	м/место	20	-1		10 000,00
13	м/место	21	-1		10 000,00
14	м/место	22	-1		10 000,00
15	м/место	23	-1		10 000,00
16	м/место	24	-1		10 000,00
17	м/место	27	-1		10 000,00
18	м/место	28	-2		10 000,00
19	м/место	29	-2		10 000,00
20	м/место	30	-2		10 000,00
21	м/место	31	-2		10 000,00
22	м/место	32	-2		10 000,00
23	м/место	33	-2		10 000,00
24	м/место	34	-2		10 000,00
25	м/место	35	-2		10 000,00
26	м/место	36	-2		10 000,00
27	м/место	37	-2		10 000,00
28	м/место	38	-2		10 000,00
29	м/место	39	-2		10 000,00
30	м/место	40	-2		10 000,00
31	м/место	41	-2		10 000,00
32	м/место	42	-2		10 000,00
33	м/место	43	-2		10 000,00
34	м/место	44	-2		10 000,00

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Свердловской области и Екатеринбургу

35	м/место	43	-2	10 000,00
36	м/место	46	-2	10 000,00
37	м/место	37	-2	10 000,00
38	м/место	45	-2	10 000,00
39	м/место	49	-2	10 000,00
40	м/место	36	-2	10 000,00
41	м/место	31	-2	10 000,00
42	м/место	52	-2	10 000,00
43	м/место	51	-2	10 000,00
44	м/место	34	-2	10 000,00
45	м/место	55	-2	10 000,00
46	м/место	56	-2	10 000,00
47	м/место	57	-2	10 000,00
48	м/место	58	-2	10 000,00
49	м/место	59	-2	10 000,00
50	м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.1 договора № 2 дождет участия в строительстве от «11» августа 2016 г. исполнить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимого имущества в размере 9 925 760 (Девять миллионов девятьсот двадцать пять тысяч семьсот шестьдесят) рублей 00 копеек».

3. Пункт 3.4 договора № 2 дождет участия в строительстве от «11» августа 2016 г. исполнить и принять в следующей редакции: «Э стоимость Объекта недвижимого имущества».

- оплата за строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с содержанием и обеспечением нормальной работоспособности всех систем и коммуникаций дома, охраной Объекта и обеспечением контрольно-пропускного режима, содержанием территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимого имущества Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (без НДС) за каждый Объект недвижимого имущества на общую сумму 520 000 (Пятьсот двадцать тысяч) рублей (без НДС);
- сумма процентов Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимого имущества согласно п.3.1 настоящего Договора, перекисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими выплатами на строительство, в том же размере на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной величины определяется по окончании строительства, возврата Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Промисловый № 3 с. Екатеринбург № 2 дождет учета в строительстве от «11» августа 2016 г. исполнить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата шестого платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.09.2016 г.	9 925 760,00	Девять миллионов девятьсот двадцать пять тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 копеек
Итого:	9 925 760,00	Девять миллионов девятьсот двадцать пять тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 копеек

5. В остальном стороны руководствуются договором № 2 дождет участия в строительстве от 11.08.2016 г.

6. Исполнение дополнительных соглашений к акту приема-передачи имущества Сторонами.

7. Исполнение дополнительных соглашений к акту приема-передачи имущества Сторонами в том же объеме, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Результаты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистская, д.21 «б», оф. 14
Телефон: 8(343) 371-20-33
ИНН: 6670010414 ОГРН: 1026603000994
р/с: 4070381060000000420
Банк: Уральский филиал ПАО «СБС-Банк», г. Екатеринбург
к/с: 3010181000000000925, БИК: 04657925

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистская, д.21 «б» Оф. 1
ОГРН: 1026605405133 ИНН: 6672145720 КПП: 667001041
Расчетный счет: 40703810600000003124
Банк: Уральский филиал ПАО «СБС-Банк», г. Екатеринбург
к/с: 3010181000000000925, БИК: 04657925



Удостоверен Федеральной службой государственной
регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Номер регистрации № 08/001/2018 - 80
Привязка к государственному кадастру недвижимости
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
Договор № _____ от 24 АПР 2018
№ 08/01/016045/13 - 08/001/2018 - 80
Российская экономика

УДОСТОВЕРЕНО
ГОСУДАРСТВЕННЫМ РЕГИСТРОМ
ОТДЕЛ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ
Донецкая обл.



Проставлено и подписано (подпись)
Подпись _____
Ф.И.О. ПОДПИСАТЕЛЬ
Дата 9 АПР 2018



Экземпляр
ООО «ТранспортТрейд»
г. Екатеринбург

Дополнительное соглашение №11
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

(02/0-ТТ)

04 сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Полномочия Илья Семёновича (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 250467 выдан Свердловским РУВД г. Екатеринбург 30.09.2004 г.) зарегистрирован по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамыя-Сибиряк д. 177, кв. 12), действующего на основании Доверенности от 13.11.2016 г., уполномоченной Грегориной Анной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности партнера с Екатеринбург Свердловской области Фадеевой Марины Петровна, зарегистрированной в реестре № 4-2684, именуемое в дальнейшем «Исполнитель-Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице Подписавшего Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») и заключается следующее:

4. Приложение № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. принят в следующей редакции:

Проектная характеристика в планировке Объекта недвижимости

№ п/п	Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (с/п)	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	Долевовакциды	1	51,84	3 836 160,00
2.	Безбарьерная	1	75,40	5 579 600,00

Подземный автомобильный

№ п/п	Объект недвижимости	номера м/мест	Этаж	общая площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	м/место	2	-1		10 000,00
2.	м/место	3	-1		10 000,00
3.	м/место	7	-1		10 000,00
4.	м/место	8	-1		10 000,00
5.	м/место	9	-1		10 000,00
6.	м/место	10	-1		10 000,00
7.	м/место	11	-1		10 000,00
8.	м/место	12	-1		10 000,00
9.	м/место	13	-1		10 000,00
10.	м/место	14	-1		10 000,00
11.	м/место	15	-1		10 000,00
12.	м/место	20	-1		10 000,00
13.	м/место	23	-1		10 000,00
14.	м/место	24	-1		10 000,00
15.	м/место	27	-1		10 000,00
16.	м/место	28	-2		10 000,00
17.	м/место	29	-2		10 000,00
18.	м/место	30	-2		10 000,00
19.	м/место	31	-2		10 000,00
20.	м/место	32	-2		10 000,00
21.	м/место	33	-2		10 000,00
22.	м/место	34	-2		10 000,00
23.	м/место	35	-2		10 000,00
24.	м/место	36	-2		10 000,00
25.	м/место	37	-2		10 000,00
26.	м/место	39	-2		10 000,00
27.	м/место	40	-2		10 000,00
28.	м/место	43	-2		10 000,00
29.	м/место	43	-2		10 000,00
30.	м/место	44	-2		10 000,00
31.	м/место	45	-2		10 000,00
32.	м/место	46	-2		10 000,00

33	место	47	-2	10 000,00
34	место	48	-2	10 000,00
35	место	49	-2	10 000,00
36	место	50	-2	10 000,00
37	место	51	-2	10 000,00
38	место	52	-2	10 000,00
39	место	53	-2	10 000,00
40	место	54	-2	10 000,00
41	место	55	-2	10 000,00
42	место	56	-2	10 000,00
43	место	57	-2	10 000,00
44	место	58	-2	10 000,00
45	место	59	-2	10 000,00
46	место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.4 договора № 2 долевого участия в строительстве от 11 августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере **9 875 760 (Девять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят) рублей 00 копеек**».

3. Пункт 3.4 договора № 2 долевого участия в строительстве от 11 августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Ис стоимость Объекта недвижимости возлагается на застройщика».

- стороны по строительству Объекта, финансируемого застройщиком, обеспечивают передачу земельным участкам, связанным с осуществлением строительства, и осуществляют возмещение расходов на коммунальные услуги, связанные с использованием территории и прочие аналогичные расходы (за исключением расходов Объекта недвижимости Участнику проекта строительства);
- расходы на оплату услуг Застройщика-Застройщика в размере **10 000 (Десять тысяч) рублей (без НДС)** за каждый Объект недвижимости по общему суммарно **480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч) рублей (без НДС)**;
- сумма возмещения Застройщика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости (решение п.3) настоящего Договора, переданной Участником в рамках настоящего Договора, и фактически понесенными на строительство в том числе расходами на оплату услуг Застройщика-Застройщика. Сумма данной суммы израсходуется по окончании строительства, который Участником не позднее 01 октября 2018 г. раскрывается Застройщиком.

4. Приложения № 3 к договору № 2 долевого участия в строительстве от 11 августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.09.2018 г.	9 875 760,00	Девять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 копеек.
Итого	9 875 760,00	Девять миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 копеек.

- В установленный срок руководствуется договором № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.
- Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
- Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два из которых по одному экземпляру хранятся у каждой из Сторон, а также два оригинала, заверенных печатью государственного регистрационного органа.

Реквизиты Сторон:

Застройщик-Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» оф.14.
Телефон: 8(343) 371-20-33
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603508999
р/с: 40702810800000000170
Банк: Уральский филиал ПАО «Сбербанк России» Екатеринбург
к/с: 30101810900000000022 БИК: 66070925

Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» оф.14
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603508999
р/с: 40702810800000000170
Банк: Уральский филиал ПАО «Сбербанк России» Екатеринбург
к/с: 30101810900000000022 БИК: 66070925

Участник:

Подпись И.А.

Подпись и печать сторон:
Застройщик-Застройщик:

Подпись И.С.



Подпись И.С.

Дополнительное соглашение № 61
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.

г. Екатеринбург

12 декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Генерального директора Ивана Савельева (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 65 250467 выдан Октябрьским РУВД г. Екатеринбурга 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу Свердловской области, г. Екатеринбург, ул. Мичурин-Сибиряк, д. 177, кв. 13), действующему на основании Доверенности от 13.11.2016 г., удостоверенной Территориальной ГИМ Росреестра Свердловской области № 4-3084, выданной в дальнейшем «Ольгачин-Застройщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице Генерального директора Александра Ивановича Усатова, являющегося в дальнейшем «Учредителем», с другой стороны, вместе с материнским и дочерними сертификатами, составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в следующем виде:

1. Принимается № 1 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. принять в виду такой редакции:
Принимать заинтересован и одобреной Общества недвижимы

№ п/п	Объект недвижимости	Количество	Цена за кв. м. (руб.)	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	Дворовый клуб	1	51,84	3 836 144,00
2.	Земельный участок	1	75,00	3 379 000,00

Плановая застройка

№ п/п	Объект недвижимости	номер этажа	Этаж	общая площадь, кв. м.	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	квартира	2	-1		10 000,00
2.	квартира	7	-1		10 000,00
3.	квартира	8	-1		10 000,00
4.	квартира	9	-1		10 000,00
5.	квартира	10	-1		10 000,00
6.	квартира	11	-1		10 000,00
7.	квартира	12	-1		10 000,00
8.	квартира	13	-1		10 000,00
9.	квартира	14	-1		10 000,00
10.	квартира	15	-1		10 000,00
11.	квартира	20	-1		10 000,00
12.	квартира	23	-1		10 000,00
13.	квартира	24	-1		10 000,00
14.	квартира	27	-1		10 000,00
15.	квартира	28	-2		10 000,00
16.	квартира	29	-3		10 000,00
17.	квартира	30	-2		10 000,00
18.	квартира	31	-2		10 000,00
19.	квартира	32	-3		10 000,00
20.	квартира	33	-3		10 000,00
21.	квартира	34	-2		10 000,00
22.	квартира	35	-2		10 000,00
23.	квартира	36	-2		10 000,00
24.	квартира	37	-2		10 000,00
25.	квартира	39	-2		10 000,00
26.	квартира	40	-2		10 000,00
27.	квартира	41	-2		10 000,00
28.	квартира	43	-2		10 000,00
29.	квартира	44	-2		10 000,00
30.	квартира	45	-2		10 000,00
31.	квартира	46	-2		10 000,00
32.	квартира	47	-2		10 000,00

1

33	м/место	48	-2	10 000,00
34	м/место	49	-2	10 000,00
35	м/место	50	-2	10 000,00
36	м/место	51	-2	10 000,00
37	м/место	52	-2	10 000,00
38	м/место	53	-2	10 000,00
39	м/место	54	-2	10 000,00
40	м/место	55	-2	10 000,00
41	м/место	56	-2	10 000,00
42	м/место	57	-2	10 000,00
43	м/место	58	-2	10 000,00
44	м/место	59	-2	10 000,00
45	м/место	60	-2	10 000,00

2. Пункт 3.3 договора № 2 долевого участия в строительстве от «13» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 9 865 760 (Девять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят) рублей 00 копеек».

3. Пункт 3.4 договора № 2 долевого участия в строительстве от «13» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции: «В стоимость Объекта недвижимости входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с охранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-надзорного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта недвижимости Участнику по акту приема-передачи;
- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей (без НДС) за каждый Объект недвижимости на общую сумму 470 000 (Четыреста семьдесят тысяч) рублей (без НДС);
- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, переданной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подпадает и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Приложение № 3 к договору № 2 долевого участия в строительстве от «13» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей	
В срок до 01.04.2019 г.	9 865 760,00	Девять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 копеек
Итого	9 865 760,00	Девять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч семьсот шестьдесят рублей 00 копеек

5. В остальном стороны руководствуются договором № 2 долевого участия в строительстве от 11.08.2016 г.

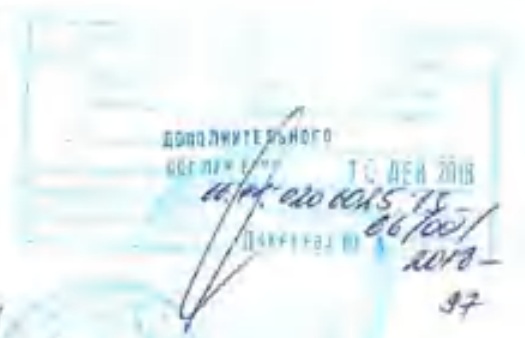
6. Настоящее решение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. Настоящее окончательное решение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых изданы в копии для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон:

Заказчик-Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» оф.14
Телефоны: 8(343) 371-29-37
ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/с: 40702810500050001130
банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925

Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «Транспорт Трейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б» оф.1
ОГРН 1026605405133 ИНН: 6672145720 КПП 667001001
Расчетный счет - 4070281090000003128
банк: Уральский филиал ПАО «МТС-Банк», г. Екатеринбург
к/с 3010181000000000925, БИК: 046577925



Подписи и печати сторон:

Участник:
Подчуков В.А.

Заказчик-Застройщик:
Подчуков Н.С.

Экземпляр
ООО «ОФОРТ-К»

Дополнительное соглашение № 12
к Договору о залоге участка и строительстве № 2 от «11» августа 2016 г.

«30» января 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», в лице Генерального (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 299467 выдан Октябрьскому РУВД г. Екатеринбург 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамин-Сибиряк д. 177, кв. 12), действующего на основании Доверенности от 15.11.2016 г., удостоверяющей Генерала Юной Геннадьевной, временно исполняющей обязанности генерала в Екатеринбург Свердловской области Фадеевой Марины Петровны, зарегистрированно в реестре за № 4-3634, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», в лице Генерала (29.09.1959 года рождения, паспорт гражданина РФ 65 05 299467 выдан Октябрьскому РУВД г. Екатеринбург 30.09.2004 г., зарегистрирован по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамин-Сибиряк д. 177, кв. 12), действующего на основании Доверенности от 08.06.2018 г., удостоверяющей Генерала Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности генерала г. Екатеринбург Свердловской области Сулейманов Ольга Петровна, зарегистрированно в реестре за № 06/09-066-2018-5-83, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») в количестве № 2 экземпляров уместив в соответствии со ст 11 (1) августа 2016 г. (далее – «Договор») в последующем.

1. Стороны приняли и соглашались и высказали согласие в условиях Договора и порядке выполнения обязательств (взыскания) стоимости Объекта недвижимости, срока окончания строительства, срока передачи Объекта жилого строительства и его государственную регистрацию.

1.1. Пункт 5.2 Договора изменить и принять в следующей редакции: «Срок окончания строительства до 01 апреля 2019 года, Застройщик обязуется завершить строительство Объекта ранее 01 апреля 2019 года. Срок окончания строительства является датой получения Заказчиком – Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Передача Объекта недвижимости Участнику осуществляется в срок до 31 мая 2019 года.

1.2. Пункт 7.4 Договора изменить и принять в следующей редакции: «Стороны приняли и соглашались и том, что в случае оплаты строительства Объекта (Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (т.е. 5.2) настоящего договора) позднее 01 апреля 2019 года, но при одновременной – до 31 мая 2019 года (т.е. 5.2) настоящего договора) передали Объекта недвижимости Участнику (далее) строительство Застройщик не несет материальной ответственности за нарушение окончания строительства».

2. Приложение № 1 к договору № 2 является уместив в строительстве от «11» августа 2016 г. принять в следующей редакции:

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

№ п/п	Объект недвижимости	Количество	Площадь, кв.м. (кв.Т)	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	Абсолютный этаж	1	11,00	3 835 000,00
2.	Балконная	1	13,00	5 373 600,00

Планировка помещений

№ п/п	Объект недвижимости	Количество мест	Этаж	«Итого» площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
1	комната	2	-1		2 060 000,00
2	комната	7	-1		2 060 000,00
3	комната	8	-1		2 060 000,00
4	комната	9	-1		2 060 000,00
5	комната	10	-1		2 060 000,00
6	комната	11	-1		2 060 000,00
7	комната	12	-1		2 060 000,00
8	комната	13	-1		2 060 000,00
9	комната	14	-1		2 060 000,00
10	комната	15	-1		2 060 000,00
11	комната	20	-1		2 060 000,00
12	комната	21	-1		2 060 000,00
13	комната	22	-1		2 060 000,00
14	комната	27	-1		2 060 000,00
15	комната	28	-1		2 060 000,00
16	комната	29	-1		2 060 000,00
17	комната	30	-1		2 060 000,00
18	комната	31	-1		2 060 000,00

14	много	51	-2	1000 000000
15	много	52	-2	1000 000000
16	много	53	-2	1000 000000
17	много	54	-2	1000 000000
18	много	55	-2	1000 000000
19	много	56	-2	1000 000000
20	много	57	-2	1000 000000
21	много	58	-2	1000 000000
22	много	59	-2	1000 000000
23	много	60	-2	1000 000000
24	много	61	-2	1000 000000
25	много	62	-2	1000 000000
26	много	63	-2	1000 000000
27	много	64	-2	1000 000000
28	много	65	-2	1000 000000
29	много	66	-2	1000 000000
30	много	67	-2	1000 000000
31	много	68	-2	1000 000000
32	много	69	-2	1000 000000
33	много	70	-2	1000 000000
34	много	71	-2	1000 000000
35	много	72	-2	1000 000000
36	много	73	-2	1000 000000
37	много	74	-2	1000 000000
38	много	75	-2	1000 000000
39	много	76	-2	1000 000000
40	много	77	-2	1000 000000
41	много	78	-2	1000 000000
42	много	79	-2	1000 000000
43	много	80	-2	1000 000000
44	много	81	-2	1000 000000
45	много	82	-2	1000 000000
46	много	83	-2	1000 000000
47	много	84	-2	1000 000000
48	много	85	-2	1000 000000
49	много	86	-2	1000 000000
50	много	87	-2	1000 000000
51	много	88	-2	1000 000000
52	много	89	-2	1000 000000
53	много	90	-2	1000 000000
54	много	91	-2	1000 000000
55	много	92	-2	1000 000000
56	много	93	-2	1000 000000
57	много	94	-2	1000 000000
58	много	95	-2	1000 000000
59	много	96	-2	1000 000000
60	много	97	-2	1000 000000
61	много	98	-2	1000 000000
62	много	99	-2	1000 000000
63	много	100	-2	1000 000000

А. По п. 3.1 договора № 2... (text continues with details of the agreement and valuation context)

А. По п. 3.2 договора № 2... (text continues with details of the agreement and valuation context)

ТАБЛИЦА (0.14) (3/2021)

Дата вынесения решения	Сумма, рублей	
	01.04.2019 г.	102 115 700,00
01.04.2021 г.	102 115 700,00	102 115 700,00 (сумма для вынесения решения вынесена в рублях без копеек)

В. По п. 3.3 договора № 2... (text continues with details of the agreement and valuation context)

8. Настоящий Дополнительный протокол, составлено в трех экземплярах, два из которых хранятся у стороны, являющейся заказчиком, один экземпляр передан на хранение в архив государственного регистрирующего органа.

9. Адреса и реквизиты подписи сторон:

Заказчик - Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21, оф. 14
Телефоны: 8(343)271-20-83 ИДН 6670010414 КПП 66700100 ОГРН 1075601307004
ИНН 6602010738 ОГРН 1075601307004 в Филиале «Екатеринбургский» АО «АЛФА-БАНК» Екатеринбург
ИНН 6601810100 ОГРН 107564
ИНН 660577064

Участник: Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д.21, оф. 14
ИНН 6601810100 ОГРН 107564 в Филиале «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ» АО «АЛФА-БАНК»
ИНН 6601810100 ОГРН 107564
ИНН 660577064



Дополнительного соглашения
07.02.2019
№ 41.02.02.13



Представитель и автор документа: Д.Т.Руд. Акимова
ИП: ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД»
ИНН: 50/0011015
ОГРН: 5007003892
Иванов И.С.



ООО «ТРАНСПОРТТРЕЙД»
ИНН 50/0011015
ОГРН 5007003892

**Дополнительное соглашение № 13
к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г.**

г. Екатеринбург

18 марта 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К», именуемое в дальнейшем «**Заказчик-Застройщик**», в лице в лице директора Подчиненова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд», именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице директора Подчиненова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Дополнительное соглашение**») к договору № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении изменений в условия Договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г., в связи с внесением изменений в разрешение на строительство № RU 66302000-5598-2015, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 28.12.2015.

1.1. Пункт 5.2 Договора изменить и принять в следующей редакции: «Срок окончания строительства до 30 июня 2019 года. Заказчик – Застройщик вправе закончить строительство Объекта ранее 30 июня 2019 года. Сроком окончания строительства является дата получения Заказчиком – Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Передача объекта недвижимости Участнику осуществляется в срок до 31 июля 2019 года».

1.2. Пункт 7.9 Договора изменить и принять в следующей редакции: «Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства Объекта (Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (п. 5.2 настоящего договора) позднее 30 июня 2019 года, но при своевременной – до 31 июля 2019 года (п. 5.2 настоящего договора) передачи Объекта недвижимости Участнику долевого строительства, Застройщик не несет материальной ответственности за просрочку окончания строительства».

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

5. Адреса и реквизиты подписи сторон:

Заказчик-Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б», оф.14
Телефоны: 8(343) 371-20-33 ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036603500999
р/сч 40702810738030010397 в Филиале «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк» г. Екатеринбург
к/сч 3010181010000000964
БИК 046577964

Участник: Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммуновская, д.21 «б» оф.1
ОГРН 1026605405133 ИНН 6672145720 КПП 667001001
Р/с: 40702810738030010766 в ФИЛИАЛЕ «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»
К/с 3010181010000000964
БИК: 046577964

Заказчик-Застройщик:



Подчиненов В.А./

Участник:



Подчиненов В.А./



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №14
к договору №2 долевого участия в строительстве от 11.06.2016г**

г. Екатеринбург

«25» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К» (ООО «ОФОРТ-К»), именуемый в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», в лице директора Полищука Илья Семёновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд» (ООО «ТранспортТрейд»), именуемое в дальнейшем «Участник», в лице директора Полищука Илья Семёновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору № 1 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. (далее – «Договор») в следующем порядке:

1. Стороны пришли к соглашению об изменении стоимости объекта недвижимости, и вносят следующие изменения в договор № 2 долевого участия в строительстве от 11.06.2016г.

1.1. Пункт 3.1. договора № 2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и принять в следующей редакции:

«3.1. Стороны договорились установить стоимость Объекта недвижимости в размере 151 289 250,00 (Сто тридцать одна миллион две тысячи восемьсот девяносто девять тысяч двести пятьдесят) рублей.»

1.2. Приложение №1 к договору №2 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016г. изменить и принять в следующей редакции:

Проектирование и характеристики и планировки Объекта недвижимости

Назначение помещений

№ п/п	Объект недвижимости	площадь кв.м/кв.м	Этаж	объем планировк. кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	м/место	2	-1	x	2 560 000
2.	м/место	7	-1		2 560 000
3.	м/место	6	-1		2 560 000
4.	м/место	9	-1		2 560 000
5.	м/место	10	-1		2 560 000
6.	м/место	11	-1		2 560 000
7.	м/место	12	-1		2 560 000
8.	м/место	13	-1		2 560 000
9.	м/место	14	-1		2 560 000
10.	м/место	15	-1		2 560 000
11.	м/место	20	-1		2 560 000
12.	м/место	23	-1		2 560 000
13.	м/место	24	-1		2 560 000
14.	м/место	27	-1		2 560 000
15.	м/место	28	-2		2 560 000
16.	м/место	29	-2		2 560 000
17.	м/место	30	-2		2 560 000
18.	м/место	31	-2		2 560 000
19.	м/место	32	-2		2 560 000
20.	м/место	33	-2		2 560 000
21.	м/место	34	-2		2 560 000
22.	м/место	35	-2		2 560 000
23.	м/место	36	-2		2 560 000

24.	м/место	37	-2	2 560 000
25.	м/место	39	-2	2 560 000
26.	м/место	40	-2	2 560 000
27.	м/место	41	-2	2 560 000
28.	м/место	43	-2	2 560 000
29.	м/место	44	-2	2 560 000
30.	м/место	43	-2	2 560 000
31.	м/место	46	-2	2 560 000
32.	м/место	47	-2	2 560 000
33.	м/место	48	-2	2 560 000
34.	м/место	49	-2	2 560 000
35.	м/место	50	-2	2 560 000
36.	м/место	51	-2	2 560 000
37.	м/место	52	-2	2 560 000
38.	м/место	53	-2	2 560 000
39.	м/место	54	-2	2 560 000
40.	м/место	55	-2	2 560 000
41.	м/место	56	-2	2 560 000
42.	м/место	57	-2	2 560 000
43.	м/место	58	-2	2 560 000
44.	м/место	59	-2	2 560 000
45.	м/место	60	-2	2 560 000
	Итого			115 200 000

Прочие инвестиции

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Цена объекта недвижимости, руб.
1.	вещное долевое участие (Досуговой клуб)	32,66	4 766 000
2.	вещное долевое участие (Досуговой клуб-Битлардрум)	35,38	7 707 250
3.	вещное долевое участие (Досуговой клуб-Битлардрум)	26,16	3 616 000
	Итого		16 089 250

1.3. Пункт 5.2. Договора изменить и привести в следующей редакции:

«5.2. Срок окончания строительства – не позднее 30 сентября 2019 года. Заказчик-Застройщик лично или через своего представителя уведомляет Заказчика-Застройщика разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.»

Передача Объекта недвижимости Участнику осуществляется в срок не позднее 31 декабря 2019 года.

1.4. Пункт 7.9. Договора изменить и привести в следующей редакции:

«7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства Объекта (Разрешение на ввод в эксплуатацию (п.5.2. настоящего договора) позднее 30 сентября 2019 года, но при условии, что до 31 декабря 2019 года (п.5.2. настоящего договора) передача Объекта недвижимости Участнику долевого строительства, Застройщик на весь материалный и иной ответственности за проверку соблюдения строительства».

1.5. Приложения № 3 к договору № 3 долевого участия в строительстве от «11» августа 2016 г. изменить и привести в следующей редакции:

ИТАФЭК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, рублей
В срок до 30.09.2019 г.	111 209 250,00 (Сто тридцать одна тысяча девять тысяч двести пятьдесят рублей)
Итого	111 209 250,00 (Сто тридцать одна тысяча девять тысяч двести пятьдесят рублей)

2. Во всем остальном, что не предусмотрено положениями Дополнительного соглашения. Стороны руководствуются положениями Договора.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и действует в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых для каждой из сторон, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Земельно-Застройщик Общества с ограниченной ответственностью «ОФОРТ-К»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.14
Телефон: 8(343) 371-20-33 ИНН 6670010414 КПП 667001001 ОГРН 1036503500099
р/сч 40702810738030010766 в Филиале «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк» г. Екатеринбург
к/сч 30101810100000000664
БИК 044577964

Учредитель Общества с ограниченной ответственностью «ТранспортТрейд»
Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Коммунальная, д.21 «б», оф.1
ОГРН 102660540133 ИНН 6672145729 КПП 667001001
Р/с: 40702810738030010766 в ФИЛИАЛЕ «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»
К/с: 30101810100000000664
БИК: 044577964

Земельно-Застройщик:
Директор ООО «ОФОРТ-К»

Учредитель:
Директор ООО «ТранспортТрейд»

М.П. Лыляк Н.С./

М.П. Лыляк Н.С./



ОТДЕЛ СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И МОНИТОРИНГА



ОТЧЕТ №16

По результатам мониторинга объекта «Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ГП) «ЖК «ДАВИНЧИ», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, пер. Красный»

Застройщик – ООО «Офорт-К» (ГК СМУ-3)

Отчётный период: **01.07.2020 – 30.09.2020г.**

Отчётная дата: **30.09.2020г.**

Дата осмотра: **12.10.2020г.**

Исполнитель: Земляков Л.С.

Москва 2020

463

1. Оглавление	
1. ОГЛАВЛЕНИЕ	2
1. АНАЛИЗ ПРАВООБЛАДАЮЩЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	3
2. АНАЛИЗ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	4
2.1. Градостроительный план земельного участка	4
2.2. Анализ технико-условий и договоров на экологическое присоединение	5
2.3. Экспертиза проектной документации	8
2.4. Разрешение на строительство	8
2.5. Анализ взаимного соответствия правоустанавливающей, исходно-разрешительной, проектной и рабочей документации. Таблица 2:	9
2.6. Иная исходно-разрешительная документация	12
2.7. Риски и рекомендации по разделу 2:	12
3. БЮДЖЕТ ПРОЕКТА, ДАННЫЕ О ОПЛАЧЕННЫХ И ПРИНЯТЫХ РАБОТАХ	13
3.1. Бюджет	12
3.2. Данные об исполнении бюджета, оплаченных и принятых работах	14
4. ГРАФИК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ, ОЦЕНКА ТЕМПОВ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ	13
4.1. Визуальное освидетельствование объекта строительства:	15
4.2. Расчет отставание от графика производства работ объекта строительства	16
4.3. Риски по разделу 4	16
4. АНАЛИЗ ПРЕДПРИЯТИЙ И ДРУГИХ ОРГАНОВ	18
6. ПРИЛОЖЕНИЯ	18
6.1. Приложение 1. Сводная финансовая таблица по проекту.	18
6.2. Приложение 2 Параллельный график производства работ	19
6.2. Приложение 2.1. Актуализированный график от июня 2019 производство работ	20
6.4. Приложение 2.2. Актуализированный график от сентября 2019 производства работ	20
6.5. Приложение 3. Фотографии состояния Объекта на дату посещения площадки 19.06.20г.	21

1. Анализ правоустанавливающей документации

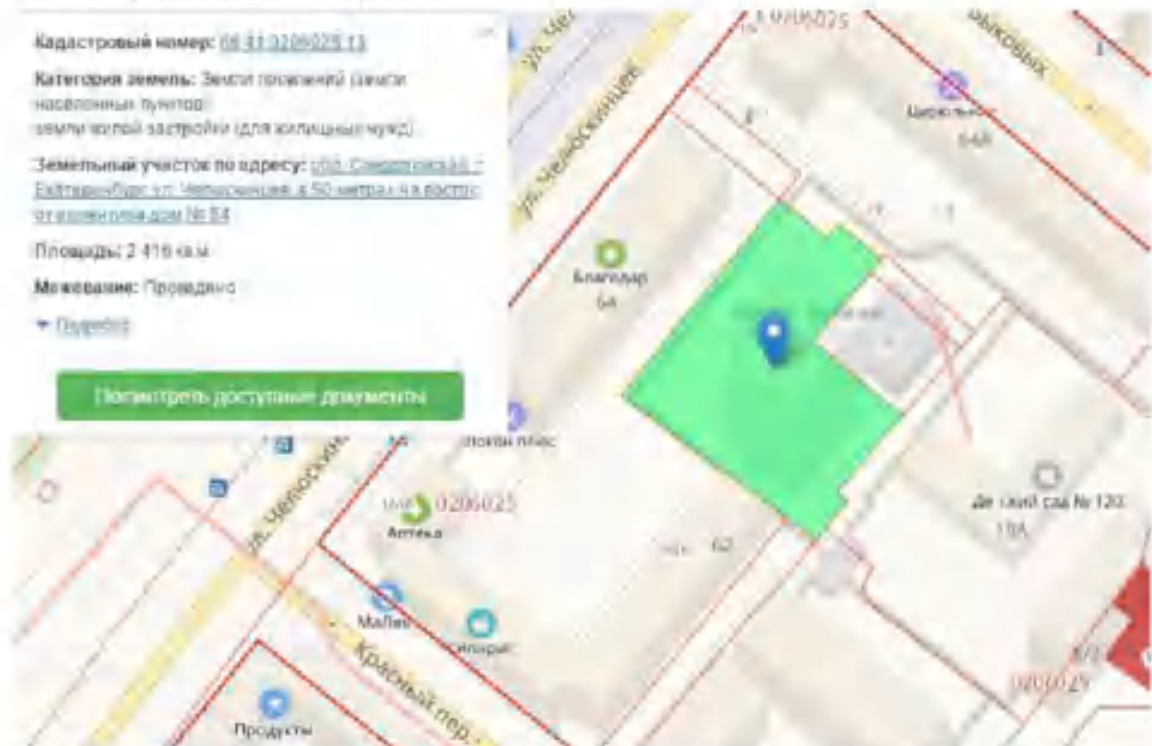
Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0206025:0013, площадью 2 417 кв.м., используемый для целей реализации инвестиционного проекта принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 2-574 от 18.04.2005, зарегистрирован 27.06.2005, № рег. 66-6601/130/2005-522. Срок аренды в соответствии с Договором аренды земельного участка № 2-574 от 18.04.2005 с 04.04.2005 г. по 03.04.2020 г., при этом в случае необходимости продления необходимо обратиться к Арендодателю с заявкой на продление за не позднее чем за три месяца до окончания срока действия договора.

Предоставлено письмо (без отметки о получении) №01-ОФ от 09.01.2020 г., о просьбе продлить срок действия договора о аренде у №2-574 от 18.04.2005 г. до окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию.

Представлен письмо Земельного комитета Администрации г. Екатеринбург о перенаправлении данного письма в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Представлено письмо №17-01-82/15642 от 07.09.2020 г. от Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области, в котором сообщается что «по состоянию на текущую дату в соответствии с положениями пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок».

Рис. 1 Схема расположения земельного участка



Согласно выписке № 89/2018/216404166 от 07.11.2018 из Единого государственного реестра недвижимости, на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0206025:13 земельный участок имеет следующие показатели, категории и виды разрешенного использования:

- категория земель: земли населенных пунктов;
- виды разрешенного использования: земли жилой застройки (для жилищных нужд).
- площадь земельного участка – 2 417,0 кв. м.;
- кадастровая стоимость – 34 232 956,32 руб.

Согласно Договору аренды земельного участка № 2-574 от 18.04.2005, зарегистрирован 27.06.2005, № рег. 66-6601/130/2005-522 земельный участок имеет следующие категории и виды разрешенного использования:

- категории земель: земли поселений;
- вид разрешенного использования: для строительства жилого дома с подземной стоянкой.

Категория земельного участка и вид разрешенного использования соответствуют целям реализации инвестиционного Проекта.
Площадь земельного участка – 2 417,0 кв.м.

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что состава правоустанавливающей документации в текущий момент – достаточно для реализации проекта. Рекомендуем заключить дополнительное соглашение к договору аренды о продлении срока действия договора.

2. Анализ исходно-разрешительной документации

2.1. Градостроительный план земельного участка

На земельный участок с кадастровым номером 66:41:0206025:13 получен градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) 66:02:000-09406 от 14.09.2015 г.

Рис. 2 Выкопировка из ГПЗУ



ГПЗУ соответствует установленной форме на момент выдачи и утверждения ГПЗУ.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, - школы, общеобразовательные, спортивные сооружения;

Условно-разрешенные виды использования земельного участка:

- встроенные в жилые дома и пристроенные к ним гаражи;- объекты торговли;- объекты медицинского и фармацевтического обслуживания;- объекты связи;- объекты бытового обслуживания;- многоквартирные дома не выше 5 этажей;- гостиницы;- общепития - офисы на 1-2 этажах жилых домов (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);- интернаты для престарелых и инвалидов; дома ребенка, приюты, детские дома;- участки для пунктов милиции;- объекты досуга;- объекты общественного питания;- подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;- автозаправочные станции (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сутки);- автотремонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны);- площадки для выгула собак;- покосы;- автомойки.

Вспомогательные виды использования земельного участка

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;- объекты пожарной охраны;- парковки.

Иные ограничения параметров объекта:

Предельные параметры объекта соответствуют с ППЗУ должны быть определены проектной документацией.

Ограничения использования земельного участка

- Организовать транспортное и пешеходное движение в границах участка участка с общей площадью транспортного обслуживания территории.

- Предусмотреть размещение на земельном участке встроенного, встроенно-пристроенного домового у-решения.

- Соблюдать строительные требования, установленные нормативно-техническими документами в зоне охраны сетей инженерно-технического обеспечения.

- На разработку утверждённой части проекта представлять на согласование в Департамент архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации города Екатеринбург проект цокольной отделки фасадов с использованием отделочных материалов и конструктивных решений.

- В соответствии с в. ст. 48 Градостроительного кодекса РФ предоставление в полном объеме всех земельных благоустройств, включая парковку, осуществлять в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

На результатах проведенного анализа можно сделать вывод, что ППЗУ соответствует требованиям законодательства, а при разрешенного использования в соответствии с ППЗУ соответствует целям и задачам Проекта. Фактически реализация объекта соответствует требованиям ППЗУ. Основные обращения, указанные в ППЗУ-Земельном выполнены.

2.2. Анализ технических условий и договоров на техническое присоединение

Остаток и сроки выполнения условий на подключение к сетям, передаче и отключению сетей, соответствуют условиям по реализации Проекта, кроме технических условий на присоединение к централизованной системе холодного водоснабжения и к централизованной системе водоотведения по срокам. Нагрузки, указанные в Технических условиях, соответствуют всем расчетным показателям, указанным в Проектной документации. Также предоставлен доступ полученных технических условий с информацией, полученной на этапе аудита.

Получено Предписание №1 от 05.11.2019 г. от ЕАОП «Водоканал» с двумя замечаниями при осуществлении земляных работ по монтажу канализационных колодезь. В Предписании указано, что до окончания земляных работ приостановить данные работы. Данное предписание, по условиям исполнения, исключает внесение сетей канализации в колодезь аварийно.

По устной информации, полученной от представителя Водоканала, для выполнения работ по подключению объекта к водопроводу и канализации необходимо выполнить на объекте поворотный водопроводный узел и насосная станция, а также заключить договор с Водоканалом об увеличении НДС и оплатить его.

Для выполнения ТУ по водоснабжению к электроснабжению необходимо выполнить реконструкцию ТП. Клиентом не предоставлена документация, фото подтверждающие выполнение данных работ. ОСМБ считает, что данные работы не выполнены и не выполняются, хотя официальному подрядчику ЭМС выданы авансы на сумму 2,5 млн. руб.

Справки о выполнении технических условий на подключение не внесены на земельный участок и подключение к инженерным сетям.

См. таблицу 1

Таблица 1. Реестр технических условий.

№№ п/п	Наименование системы (объекта)	ИММОБИЛЬНАЯ организация, выдавшая ТУ	Номер и дата документа	Срок действия	Ед. изм.	Предельно допустимый показатель	Потребность в соответствии с проектом	Заключение и соответствие ТУ в сторону действия и соблюдения мощности. Информации об исполнении ТУ
1	Технические условия на присоединение к внутреннему электросети	АО «ЕЭСК»	№ 238-223-45-2019		кВт	850	798,23	Соответствует по мощности
2	Технические условия на присоединение к наружной электросети	МУП «Горсвет»	№ 97 от 29.06.2015	не указано	-	-	-	Соответствует, необходимо направить запрос в организацию, выдавшую ТУ, для подтверждения условий действия ТУ
3	Технические условия на подключение к централизованным системам холодного водоснабжения	МУП «Водоканал»	№ 05-11/33-2255/22-П/656 от 24.08.2016	24.08.2019	м3/сут.	44,712	44,712	Соответствует по мощности, не соответствует по сроку
4	Технические условия на подключение к централизованным системам водоотведения	МУП «Водоканал»	№ 05-11/33-2255/23-П/656 от 24.08.2016	24.08.2019	м3/сут.	43,752	43,752	Соответствует по мощности, не соответствует по сроку
5	Технические условия на отвод дождевых и дренажных стоков	МБУ «ВОКС»	№ 1093 от 01.07.2015	не указан	-	-	-	Соответствует, необходимо направить запрос в организацию, выдавшую ТУ, для подтверждения условий действия ТУ
6	Технические условия на проектирование объекта (благоустройство)	Администрация города Екатеринбург (Комитет благоустройства)	№ 25.2-04/308 от 02.07.2015	не указан	-	-	-	Соответствует, необходимо направить запрос в организацию, выдавшую ТУ, для подтверждения условий действия ТУ

7	Требование условия на приобретение кооператива ООО «Метис»	ООО «МТЦ» «Метис»	№ 118048 от 01.10.2015		-	-	-	Согласован, нотариально заверенный запрос в организацию, выдавшей ТУ, для подтверждения условий действия ТУ
8	Требование условия на выкуп с выделением строительствострой с адресацией и коммунации.	ИЖС «Водоканал»	№ 03-11/03-2254/ТН-091 от 25.08.2015	не учтено	-	-	-	Согласован, нотариально заверенный запрос в организацию, выдавшей ТУ, для подтверждения условий действия ТУ
9	Требование условия на выкуп с выделением помещений с выделением помещений многоквартирного дома	ИЖС «Остаточный»	№ 0002/17/Л1.18-35	не учтено	-	-	-	Согласован, нотариально заверенный запрос в организацию, выдавшей ТУ, для подтверждения условий действия ТУ

2.3 Экспертиза проектной документации

Результаты инженерных изысканий и проектная документация стадии «П», включая исходную проектную документацию и её корректировки, прошли государственную экспертизу и государственные экспертизы в Государственном автономном учреждении Свердловской области «Управление государственной экспертизы» имеющем Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610116 от 03.06.2013.

Экспертиза инженерных изысканий №1-1-1-0037-15/15-0348НП от 21 августа 2015г.

Экспертиза проектной документации №66-1-2-0382-15/15-0526-11 от 16 ноября 2015г.

Экспертиза корректировки №1 проектной документации №66-1-1-2-0338-16 от 29 ноября 2016г.

Экспертиза корректировки №2 проектной документации №66-2-1-2-0288-17 от 04 октября 2017г.

Экспертиза корректировки №3 проектной документации №66-2-1-2-0151-18 от 28 июня 2018г.

Экспертиза корректировки №4 проектной документации №66-2-1-2-012461-2019 от 28 мая 2019г.

В соответствии с заключением в рамках Корректировки №4 были изменены материалы фасадов, изменены тех. решения по электросетям в квартирах, системам водоснабжения, изменены ТЭП после корректировки планировочных решений.

2.4 Разрешение на строительство

Разрешение на строительство № RU 66302000-5598-2015 от 28.12.2015 объекта: Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Железнодорожный район, пер. Красный выдано Администрацией города Екатеринбурга, в соответствии со статьей 51 ГрК РФ, в части формы, содержания и пр. соответствует требованиям действующего законодательства.

Первоначальный срок действия Разрешения на строительство № RU 66302000-5598-2015 от 28.12.2015 был установлен до 30.01.2018 и шесть раз был продлен Заказчиком: до 30.09.2018, до 31.12.2016, до 01.04.2019, до 30.06.2019г., до 30.09.2019г., до 30.12.2019г.

В связи с несоответствием части ТЭП указанных в разрешении на строительство и части ТЭП указанных проектной документацией, (см. раздел 2.5) необходимо было откорректировать разрешение на строительство в части ТЭП.

Предоставлено новое Разрешение на строительство № RU 66302000-1679-2019 от 19.09.2019 объекта: Односекционный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями общественного назначения на 1-м этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, в 50 метрах на восток от ориентира дом №64. Выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 04.06.2014 и в соответствии со статьей 51 ГрК РФ. Выдано ООО «ОФОРТ-К». В части формы, содержания и пр. соответствует требованиям действующего законодательства. Выдано на срок до 30.12.2019 г. Продлено на срок до 31.03.2020г. затем до 30.06.2020 г., затем до 30.12.2020 г.

Изменены ТЭП ранее не соответствующие последнему заключению экспертизы, при этом появились новые несоответствия, в части высоты здания и площади подземной парковки, указанной как в том числе от площади здания.

В связи с несоответствием следующих параметров: высоты и площади подземной автостоянки (указано как в том числе от площади здания), указанной в разрешении на строительство и аналогичных ТЭП указанных в проектной документации, (см. раздел 2.5) необходимо заблаговременно откорректировать разрешение на строительство в части ТЭП.

Риск для проекта, в случае не внесения корректировок в Разрешение на строительство, заключается в возможном отказе в выдаче Заключения о соответствии объекта и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в связи с несоответствием ТЭП в Разрешении на строительство и проектной документации. Уровень риска: высокий.

Настоятельно рекомендуем направить запрос в компетентный орган с целью корректировки Разрешения на строительство по последнему заключению экспертизы проектной документации.

25. Анализ взаимного соответствия правоустанавливающей, исходно-разрешительной, проектной и рабочей документации. Таблица 2:

Наименование показателя	Ед. изм.	Документ кадастра ЗУ №2-074 от 18.04.2005	ГПЗУ №811 66302001-09416	Архитектурно-градостроительное решение	Проектные данные стадии ПП с учетом карт. №4	Исполнительная проектная документация с учетом карт. №4	Проектные данные стадии «РД» с учетом карт. №4	Разрешение на строительство №146.02.0001-1679-2009	Проектная декларация от 08.10.2019
Кадастровый номер ЗУ		66-41-0206025-13	66-41-0206025-13	-	66-41-0206025-13	66-41-0206025-13	66-41-0206025-13	66-41-0206025-13	66-41-0206025-13
Вид разрешенного использования ЗУ		Строительство жилого дома с автостоянкой	Строительство жилого дома с автостоянкой	-	Строительство жилого дома с автостоянкой	Строительство жилого дома с автостоянкой	Строительство жилого дома с автостоянкой	Строительство жилого дома с автостоянкой	-
Площадь участка в границах остова (по ГПЗУ)	кв.м.	2417,00	2417,00	-	2417,00	2417,00	2417,00	2417,0	2417,00
в границах благоустройства	кв.м.	-	-	-	4898,00	4898,00	4898,00	-	-
Площадь застройки, всего	кв.м.	-	макс 628,42	-	562,50	562,50	562,50	562,5	-
Расчетное количество жителей	чел.	-	-	-	173	173	173	-	-
Этажность	эт.	-	-	-	16	16	16	18, в т.ч. 2 подземных	18
Высота	м	-	макс 50,0	-	58,8	58,8	58,8	50,9	-
Общая площадь здания	кв.м.	-	не более 8 790,0	-	8 107,84	8 107,84	8 107,84	8 107,84	8107,84
Строительный объем жилого дома, в т.ч.:	куб.м	-	-	-	30 495,70	30 495,70	30 495,70	30495,7	-
выше отп. 0,000	куб.м	-	-	-	29 299,70	29 299,70	29 199,70	-	-
ниже отп. 0,000	куб.м	-	-	-	1 296,00	1 296,00	1 296,00	1 296,0	-
Общая площадь квартир	кв.м.	-	-	-	5 190,00/5 213,78	5 190,00	5 190,00	5 190,0	5239,83
в том числе площадь квартир	кв.м.	-	-	-	2 634	2 634	2 634	-	-
Количество квартир, в том числе:	шт.	-	-	-	61	61	61	61	-
1-комнатных	шт.	-	-	-	12	12	12	-	-

Наименование помещения:	Ед. изм.	Документ №2-578 от 18.04.2015	ЭТКУ №011 66302001-09416	Договор урно-градостроительного назначения	Примечание данные стадии «П» с учетом корр.№4	Экспертная проектная документация с учетом корр.№9	Проектные данные стадии «РД» с учетом корр.№4	Разрешение на строительство №156.02.0001-1679-2015	Проектная декларация № 04.18.2019
2-комнатный	шт.	-	-	-	28	28	28	-	-
3-комнатный	шт.	-	-	-	16	16	16	-	-
4-комнатный	шт.	-	-	-	1	1	1	-	-
5-комнатный	шт.	-	-	-	4	4	4	-	-
Общая площадь встроенных помещений общественного назначения, в т.ч.:	кв.м.	-	-	-	314,96	314,96	314,96	314,96	-
досуговой клуб	кв.м.	32,66	-	-	32,66	32,66	32,66	-	-
бильярдной	кв.м.	55,58	-	-	55,58	55,58	55,58	-	-
группа ДУ (дляем работы - до 4 часов в день)	кв.м.	104,29	-	-	104,29	104,29	104,29	-	-
офисное помещение	кв.м.	26,19	-	-	26,19	26,19	26,19	-	-
магазин непродовольственных товаров по образцам	кв.м.	96,24	-	-	96,24	96,24	96,24	-	-
Количество этажей/уровней подземной автостоянки	уровней	2	-	-	2	2	2	-	-
Вместимость подземной автостоянки	машин-мест	60	59	-	60	60	60	60	-
Вместимость подземной автостоянки	мото-мест				9			9	-
Общая площадь подземной автостоянки	кв.м.	2 408,50 м.	-	-	2 408,50	2 408,50	2 408,50	2 408,5, указана как в том числе от площади здания	-

Нормативные показатели	Ед. изм.	Документ: площадка 5х 162-573 от 18.04.2009	УТВЕРЖЕНЫ ВЫСОТНОСТРЕМЫ	Архитектурно-планировочный «...»	Проектная декларация «ПД с учетом норм. АИИ»	Заключенный проектная документация и учетная карта №9	Проектная декларация «РД» с учетом карт. №9	Разрешение на строительство №2 06.02.0007-18/73-2015	Проектная декларация на 08.18.2018
Строительный объем подземной автостоянки	куб.м	7 989,14 м	-	-	7 989,14 м	7 989,14 м	7 989,14 м	-	-

В целом, выявлено взаимное соответствие правоустанавливающей, исходно-разрешительной, проектной и рабочей документации по техническим показателям строительства, кроме следующих параметров объекта, указанные в выданном разрешении на строительство и указанные в экспертизе проектной документации (с учетом корректировок):

- в разрешении на строительство указана Высота – 50,9 м, в экспертизе проектной документации указана Высота – 58,8 м. Требуется привести высоту в разрешении на строительство либо к требованиям ПЗЗ/ПТЗУ, либо согласно СП 1.13130.2009;
- в разрешении на строительство указана Общая площадь подземной автостоянки, как в том числе от площади здания, в экспертизе проектной документации Общая площадь подземной автостоянки указана как не входящая в общую площадь здания;
- в разрешении на строительство не указан отдельно Строительный объем подземной автостоянки, хотя он не входит в Строительный объем жилого дома;
- в проектной документации в текстовой части раздела АР указана одна величина Общей площади квартир, при подсчете площадей с планов (илими ДСАИМ) раздела АР получается другая величина, в проектной декларации указана третья величина. Требуется привести данные по фактически спланирован к единому образцу и внести изменения в проект или ИРД или проектно декларацию.

В связи с несоответствием показателей, указанных в выданном разрешении на строительство и указанных в экспертизе проектной документации (с учетом корректировок), проектной документации и проектной декларации требуется внести изменения в разрешении на строительство объекта и иные документы. Срок внесения изменений в разрешении на строительство составляет – 30 календарных дней.

2.6. Иная исходно-разрешительная документация

Архитектурное решение фасадов, Эскизный проект 5.126-ЭП согласован Распоряжением Администрации г. Екатеринбурга, Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений «О предоставлении решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика вновь строящегося объекта капитального строительства № 377/46/21 от 26.04.2017.

С учётом того, что в проектную документацию в части материалов фасада внесены корректировки, необходимо получить новое согласование со стороны Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений.

Представлено архитектурное решение фасадов. Эскизный проект 5.126-ЭП согласован Распоряжением Администрации г. Екатеринбурга, Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений «О согласовании архитектурно-градостроительного облика вновь строящегося объекта капитального строительства № 1974/46/21 от 03.07.2019.

Таким образом Застройщиком, риск несоответствия фасадов АГО – устранен.

2.7. Риски и рекомендации по разделу 2

Закончился срок действия ТУ на присоединение к централизованным системам холодного водоснабжения и централизованным системам водоотведения, рекомендуем обратиться для продления ТУ. Не получены справки о выполнении ни по одному из ТУ. Данная работа Застройщиком не производится. Риск для проекта: умеренно высокий.

Риск для проекта, в случае не корректировки Разрешения на строительство, заключается в возможном отказе в выдаче Заключения о соответствии объекта и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в связи с несоответствием ТЭП в Разрешении на строительство и проектной документации. Уровень риска: высокий.

Настоятельно рекомендуем направить запрос в компетентный орган с целью корректировки Разрешения на строительство по последнему заключению экспертизы проектной документации.

Необходимо будет продлить Разрешение на строительство в связи с отставанием строительства от графика реализации проекта. Рекомендуем заблаговременно обратиться в органы уполномоченные на выдачу разрешений на строительство для продления срока разрешения на строительство.

3. Бюджет проекта, данные о оплаченных и принятых работах.

Данные по заключённым договорам произведённым оплатам и выполненным работам подготовлены на основании представленной Застройщиком информации за период с 01.07.2020 по 30.09.2020г.

В отчетном периоде произведена корректировка бюджета не производилось.

3.1. Бюджет

Бюджет проекта, подтвержденный в первом отчёте Технического консультанта - 450 846 000,00р.

Бюджет на 01.07.2019 увеличен на 66 432 229,07 рублей и составляет 517 278 229,09** рублей (в т.ч. 24 170 765,39 рублей - договоры заключённых для снятия претензий УГАСН), что на 14,74% больше, чем бюджет, подтвержденный ТА в первом отчёте.

Бюджет на 01.07.2019 увеличен на 42 261 463,68 рублей и составляет 493 107 463,68 рублей (без учета договоров заключённых для снятия претензий УГАСН), что на 9,37% больше, чем бюджет, подтвержденный ТА в первом отчёте.

Бюджет на 31.12.2019 увеличен на 150 158 497,81 рублей и составляет 601 004 497,81** рублей (в т.ч. 24 170 765,39 рублей - договоры заключённых для снятия претензий УГАСН), что на 33,31% больше, чем бюджет, подтвержденный ТА в первом отчёте.

Бюджет на 31.12.2019 увеличен на 125 987 732,72 рублей и составляет 576 833 732,42* рублей (без учета договоров заключённых для снятия претензий УГАСН), что на 27,94% больше, чем бюджет, подтвержденный ТА в первом отчёте.

Бюджет на 31.12.2019 увеличен на 83 726 268,74 рублей или на 16,98%, чем бюджет, утвержденный 01.07.2019 г.

Прогнозируемый УРЗ на отчетную дату бюджет ожидается больше 576 833 732,42* рубля (без учета договоров заключённых для снятия претензий УГАСН), включая 5 000 000 руб. на непредвиденные затраты, в связи с увеличением постоянных затрат, выявленного долга за присоединение к сетям вк и увеличения курса валют. Расчет актуального бюджета будет произведен после принятия решения о достройке объекта.

Во 2 квартале 2020 г. рассматривались коммерческие предложения двух потенциальных генподрядчиков на достройку объекта:

- 117 500 000 руб. от ООО «Аксном» (ГК ТЭН);

- 64 356 300 руб. от ООО «ПК «Евростройкон».

По мнению ОСАИМ, бюджет на достройку ГК ТЭН актуален на момент рассмотрения, бюджет Евростройконо не актуален, т.к. включает в себя не все необходимые затраты для достройки объекта.

* бюджет рассчитан по состоянию на 31.12.2019 г., часть выполнения работ планируется выполнять силами бригад (ниже рыночных цен подрядных организаций), операционные затраты Застройщика не учтены в бюджете, постоянные затраты заложены в бюджете по май 2020 г.

** информация о бюджете, включающем договоры, заключенные для снятия претензий УГАСН, приведена в отчете справочно. Фактически работы по данным договорам не планировались и не выполнялись в натуре.

Основные причины увеличения бюджета относительно бюджета от 01.07.19 г. приведены в таблице:

Причины/Общее превышение бюджета	83 726 268,74
Увеличились сроки производства работ и соответственно увеличились постоянные затраты по май 2020 г.	8 583 836,84
Схрана 10 мес. X 190 тыс руб. (с 08.19 по 05.20 г.)	1 900 000,00
Электроэнергия, задолженность с сентября по ноябрь 258836,84 руб. плюс 6 мес. X 400 тыс. руб. (с 12.19 по 05.20 г.)	2 658 836,84
Технический заказчик, задолженность с июля по сентябрь 2018, плюс 8 мес. X 375 тыс. руб. (с 10.19 по 05.20 г.)	4 125 000,00
Выплаченные, но фактически не отработанные авансы аффилированным компаниям (Мастеровой и Электромонтажстрой) и не аффилированной Госснабкомплект	17 253 000,00
Госснабкомплект, выплачен аванс 400 тыс. руб. на изготовление уличного навеса. Фактически работы не выполнены	400 000,00
Электромонтажстрой, выплачен аванс 2353 тыс. руб. на реконструкцию ТП. Фактически работы не выполнены	2 353 000,00
Мастеровой, выплачен аванс на 7 млн руб на внутренние отделочные работы. Фактически не отработан.	7 000 000,00
Электромонтажстрой, выплачен аванс на 7,5 млн руб на внутренние инженерные сети. Фактически не отработан.	7 500 000,00
Выявленные дополнительные незаказанные работы (по части которых клиент давал комментарии что входят в состав работ аффилированных компаний).	12 130 468,49
По благоустройству: МАФы, уличное ограждение, шумоизоляционная стена, разметка, пандус для инвалидов	2 045 765,32
По вн. отделочным работам: стены подвала, ламирование полов паринга, изоляция и отделка вертикальных частей кровли, облицовка крылец, ограждения и тд.	8 784 703,17
По вн. инженерным сетям: гильзы для разведения интернета и наружное освещение	300 000,00
По вн. инженерным сетям наружное освещение	1 000 000,00
Дополнительные работы по ранее заключенным договорам	12 490 265,98
По благоустройству	4 029 197,02
По внутренним инженерным сетям	5 853 686,51
По внутренним отделочным работам	557 566,70
По фасадам	1 328 740,33
По окнам и лоджиям	578 372,54
По техническому присоединению к сетям ВК, увеличение НДС с 18 до 20%	142 702,88
Начисление непредвиденных затрат	5 000 000,00
Дополнительное увеличение бюджета по новым документам, предоставленным в декабре 2019 г.	27 030 733,44
По внутренним инженерным сетям долги перед подрядчиками ЭМС и того что сумма заключенных с ними договоров выше договора с ЭМС	6 485 667,83
По внутренним инженерным сетям сумма заключенных договоров с прямыми подрядчиками выше договора с ЭМС	5 363 166,39
Стройэксперт, удорожание договора на внутренние перегородки, из-за некорректно учтенных объемов работ в нем изначально	142 776,81
Евростройконо, удорожание договора на лоджии, из-за некорректно учтенных объемов работ в нем изначально	3 000 000,00
Удорожание работ по устройству оконных откосов из-за смены подрядчика с Мастерового (по сути бригады) на Евростройконо (по комментариям клиента чтобы один подрядник отвечал за окна)	825 000,00
Удорожание по внутренней отделке из-за добавления отделки керамогранитом стен и иных работ подизайн проекту (ранее это планировалось после сдачи объекта в эксплуатацию)	6 000 000,00

Удорожники на-на выемки, ранее мы учитывали, что они вытравли и на трюбунах. По представленным договорам это закупки мной подрядчик, которому требуется его оплатить.	
Общие удорожанные стоимости отдельных работ при переводе часов работ в бригад (Мастеровой) на подрядчиков МНЭ и Стройфасад	
Облагораемые тарифы	177 940,00
ООО МОН-2 (фасадный подъемник)	69 000,00
Гос.регистрария (ДЮ) (ранее планировалось в непредвиденных 5 млн руб.)	120 000,00
Станки в ЧИД на алмазном долбежках (фланж планировалось в непредвиденных 5 млн руб.)	1 300 000,00
Налоговые отчисления (ранее не планировалось, до этого не оплачивалось)	200 000,00
ООО Н1 (Размещение рекламной информации) (ранее не планировалось)	200 000,00
Архив бывших помещений (ранее не планировалось, до этого не оплачивалось)	100 000,00
Расходы на аренду объекта в аккредитованной форме БТИ, нед. замеры, страхование) фланж планировалось в непредвиденных 5 млн руб.)	400 000,00
Мобильная реклама и 1 эскиз (ранее не планировалось, позиция обесценена)	1 800 000,00
Департамент государственного жилищного и строительного надзора (ранее планировалось в непредвиденных 5 млн руб.)	150 000,00
Высокая скорость (ранее планировалось в непредвиденных 5 млн руб.)	100 000,00
Решет сетки (ранее планировалось в непредвиденных 5 млн руб.)	500 500,00
Старая садоминность ЧОО Центр (скрин), вышлена в результате предоставления актов сверки	1 136 722,00

3.2. Данные об исполнении актуализированного бюджета, спланированных и принятых работах (без учета договоров заключенных при снятии претензий УГАСН) на 30.06.2020 г.

- Выполнено договоров по четырнадцати из пятнадцати пунктов принятой рыночной стоимости сметы:
- выполнено договоров в рамках бюджета на отчетную дату – 400 500 200,40 руб. или 30,64% от бюджета УРС. В т.ч. на отчетный период на сумму 0 руб. На законрасчете 79 245 333,04 руб.;
- выполнено работ согласно представленным актам на отчетную дату – 442 834 940,30 руб. или 78,77% от бюджета УРС или 86,62% от заключенных договоров. В т.ч. на отчетный период на сумму 102 800,00 руб.;
- всего оплачено на отчетную дату – 477 852 414,77 руб. или 82,84% от бюджета УРС, в т.ч.
 - собственные средства, средства от продаж и кредит Альфа-Банк, рефинансированный кредитностью ИТК-Банк (в размере 100 300 000,00 руб.) – 334 240 420,30 руб. или 69,95% от всех оплат и 57,84% от бюджета УРС. В т.ч. на отчетный период на сумму 102 800,00 руб.
 - кредитные средства (только целевым назначением) – 143 611 800,30 руб. или 30,45% от всех оплат и 30,45% от бюджета УРС. В том числе на отчетный период 0 руб.
- осталось в оплате на отчетную дату – 20 301 317,05 руб. или 17,08% от бюджета УРС.

Данные об исполнении бюджета УРС таковы в части срочных и моментальных работ

Показатель о выполнении	Руб.	% от бюджета
Всего бюджет сир	402 200 734,30	
Заключены договоры сир	205 020 401,05	51,22%
Выполнены работы сир	222 020 000,00	55,45%
Оплачено работ сир	200 300 000,00	50,05%

Всё запланировано 50%, оставшиеся в выполнении сир.

Сводная таблица по проекту представлена ниже. (Приложение 1)

3.3. Риски по разделу 3:

Прогнозируемый УРС на отчетную дату бюджет оценивается больше 576 830 782,42* рублей (без учета договоров заключенных при снятии претензий УГАСН), исключая 5 000 000 руб. на непредвиденные затраты, в связи с увеличением постоянных затрат, выделенного дельты на продолжение и снятия на и увеличение курсов валют. Расчет актуального бюджета будет приниматься после принятия решения о достройке объекта.

*Бюджет рассчитан по состоянию на 31.12.2019 г., часть выполненных работ планируется выполнить силами бригад фирмы-работчика (за подготовку арматурной), дополнительные затраты ЗосцойМарш на учены в бюджете, постоянные затраты включены в бюджет по май 2020 г.

4. График производства работ. Оценка темпов производства работ.

Составил график, предусмотренному на этапе проведения аудита и подтвержденному Техническим консультантом завершения работ на объекте, получившим ЗОС и разрешения на ввод в эксплуатацию запланировано на 01.04.2019. (Приложение 2). Клиент получил разрешение на строительство со сроком действия до 31.12.2019г. (на 9 месяцев после срока, подтвержденного аудитором).

Клиент в структуре кредитов графика не оставил к выполнению работы. Согласно кредитному графику:

- завершения СМР планируется до конца ноября 2019г.
- получение ЗОС и ввод в эксплуатацию до конца ноября 2019г.

Данный график имеет не выполнено.

На текущий момент, отсутствует актуальный график производства работ, предоставленный клиентом. В отчете аудитора разработан график завершения работ, но необходимо обеспечить его вливание финансированием (согласно графика финансирования), так как при его отсутствии график реализации проекта соблюдаться не будет. Срок завершения работ по графику – май 2020 г. График является Приложением 2.2 к отчету.

График аудитор на момент подготовки отчета является не актуальным, в связи с тем, что работы с февраля 2020 года на возобновлены на объекте.

4.1. Визуальное освидетельствование объекта строительства:

фотографии с результатами осмотра в Приложении 3 настоящего отчета.

На объекте на момент осмотра 12.10.2020г. выполняло строителей:

- ✓ На объекте завершены подготовительные работы: установлен забор, проведены работы по монтажу стен фасада и кровли, проведены обследования зданий силовых и энергетических устройств;
- ✓ Завершены работы по монтажу окон, кондиционеры в здании застроен ЖК;
- ✓ Завершены основные общестроительные работы, а именно:
 - монтаж шпунта, устройство кровли, устройство дренажа;
 - фундаментные работы и устройство водонепроницаемой части здания – водонепроницаемой;
 - работы по устройству монолитного каркаса здания;
 - работы по устройству наружных стен из кирпича;
 - устройство кровли кровли;
 - работы по устройству внутренних перегородок из кирпича (кроме квартир с индивидуальной планировкой);
 - работы по устройству фасада кирпичной и штукатуркой;
 - работы по устройству наружных сетей электроснабжения, проект реконструкции ТП;
 - устройство системы водоснабжения и канализации в квартирах.
- ✓ За отчетный период произведены следующие работы:
 - Работы на объекте по кровле кровли;
- ✓ На момент осмотра ведутся следующие работы:
 - Работы на объекте по кровле кровли;
- ✓ На момент осмотра визуальная строительная готовность:
 - фундамента – 100%;
 - каркас здания – 100%;
 - кровля – 88%;
 - фасад – 82%;
 - закончено кровля (крыша, свес, карниз, свесы и т.д) – 77%;
 - наружные инженерные сети – 88-90%;
 - внутренние инженерные сети – 75%;
 - внутренние отделочные работы – 41,6%;
 - перегородки – 81%;
 - сантехустройство – 75%.

Общая строительная готовность, по визуальной оценке, составляет 84%. Общая строительная готовность, согласно критериям акта выполненных работ по смр, составляет 73,32% (относительно бюджета УРЗ).

Количество рабочих на площадке - 8 человек. Сфера объекта осуществляется.

В отчетный период, по мнению УРЗ, работы на объекте остановлены полностью, осуществление производственных мероприятий и планирование.

В связи с отсутствием персонала на объекте возникшие изменения и потеря функционального назначения увеличилась на факте.

Осмотр арматурных стержней арматуры и каркаса.

Парашю-боек завершен, все помещения с системами кондиционирования закрыты на замок. Вниманию инспектор негативные наложения на обнаружено, в парашю-боек.

Внутри двора во дворах, т.е. закрыты все дворы - инспектор у шлагбаума СНУ-3 телефон которого отключен

При осмотре обнаружены следующие дефекты, которых ранее не было:

- ветровые дефекты, подвешены ветровые на 2 этажа, ветры-сильные и надуваются на высоте у двора (фото 1);
- оторвана наружная теплозащитная плита на 2 этаже (фото 2);
- поврежден грунт под парашю-боек подвешены (фото 3).

4.2. Расчет отставание от графика производства работ объекта строительства:

В отчете заказчика разработан график завершения работ, при этом злупным началом работ определено 01.02.2020г. Отклонения от графика будут отсчитываться в следующем отчете.

По данным ОСАФ, злупный срок завершения оставшихся работ составляет 3 месяца или 1 месяц на одну очередь объекта в эксплуатации. Учитывая слабую производственную команду, срок выполнения сдв и сдачи объекта в эксплуатацию могут увеличиться до 6 месяцев. Данные сроки указаны при условии осуществления необходимого финансирования объекта, в случае отсутствия финансирования данные сроки будут увеличиваться, на срок отсутствия финансирования не известны.

С учетом полученной выше информации, по данным ОСАФ, срок сдачи объекта в эксплуатацию будет составлять не менее 12-18 месяцев, но учитывая возможные простои по финансовым и иным причинам. Отставание от утвержденного ТП сроком - в таком случае составит 27-30 месяцев.

4.3. Риски по разделу 4

По данным ОСАФ, злупный срок завершения оставшихся работ составляет 3 месяца или 1 месяц на одну очередь объекта в эксплуатации. Учитывая слабую производственную команду, срок выполнения сдв и сдачи объекта в эксплуатацию могут увеличиться до 6 месяцев. Данные сроки указаны при условии осуществления необходимого финансирования объекта, в случае отсутствия финансирования данные сроки будут увеличиваться, на срок отсутствия финансирования не известны.

Рекомендуем для завершения фазы:

- организовать регулярное требование финансирования объекта;
- организовать постоянный контроль со стороны Банков и иных сторонних инвесторов;
- провести контрактные мероприятия работ по объекту. Заключить договор со сторонними организациями, выполняющими Банком;
- реализовать договор с СНУ: по все работы (внутренние инженерные сети и реконструкция ТП). Заключить договор с фактически исполнителем (на объекте все работы выполняются субподрядчиком СНУ);
- заключить дополнительное соглашение с Исполнителем о составе работ с объектом и ценами. При в соглашении должны указать только работы, которые исключены из договора. Оплата должна осуществляться только после фактического выполнения работ;
- реализовать договор с подрядчиком по аренде-сдачей земель и по эксплуатации на срок (на текущий момент это Архитектурно-инженерный и Геоинженерный).

В. Анализ кредитоспособности подрядных организаций.

В связи с изменением фактической системы на рынок земли Объекта Заказчик выдал Департамент государственного земельного и строительного надзора Свердловской области Предписание № 29-14-ПТ-546 от 06.08.2018 с указанием предостережения Департамент Техническое надзорство и Заключение на применение фактическую систему первого и второго этажей с использованием материалов. В соответствии с указанными предписаниями Заказчиком направлено в Департамент государственного надзора письмо от 10.11.2018 № 29-022.

На дату подготовки настоящего отчета данные о статусе предписаний не были предоставлены, по статусу предостережения Заказчик предостережение своего в ходе проверки проверки.

Застройщиком предоставлен протокол №29-14-0846 от 14 января 2019г согласно которому на УК «СМУ-3» был наложен штраф за нарушение порядка ведения общего журнала работ.

Застройщиком предоставлен протокол №29-14-0870 от 14 января 2019г согласно которому на ЗАО «СМУ-3» был наложен штраф за нарушение порядка ведения общего журнала работ, а также нарушениями в части строительного контроля.

- Наличие сквозных трещин в вертикальных конструкциях последнего яруса здания. Нарушен внешний слой бетона в подоконной конструкции каменных оконных-створчатых газодержащей арматурой.

- Согласно предоставленным проекциям испытания массивных железобетонных конструкций процент прочности бетона ниже проектного значения и составляет 85,5% от проектного значения.

Представлено заключение №6 об устранении нарушений при строительстве по адресу: адресному №29-16-07804 от 13 декабря, 2019г. По согласно вступ в силу проверки №29-19-0782 от 21.02.2019г часть замечаний касательно трещин в бетоне не устранены. Срок устранения – 31.03.2019г.

Представлен акт проверки №29-16-0783(А) от 07.03.19 с замечаниями по тем же вопросам безопасности по проведению работ, эксплуатации строительных лесов, и отступлению от проектной документации в части устройства шпалы для вкрутки каменных анкеров на металлического профиля. Срок устранения замечаний согласно адресу: адресному №29-16-0783(А) от 07.03.19г. Срок устранения – 31.03.2019г.

Представлено заключение №29-14-07827(П) от 19.09.2019г. с замечаниями отдела строительного надзора и государственного надзора. Показано наличие замечаний по организации строительной площадке в адресном указанно замечания по конструкции фасадной системы и ее устройству по проектной документации, не прошедшей экспертизу, без предоставления теплоинженер, теплопротокол и другие документы соответствия конструкции требуемому градусу освещенности.

Согласно данным Отдел проверки в период с 28.11.2018 по 21.12.2018 была осуществлена проверка со стороны Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области о ценно осуществлении контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Было выдано заключение №29-12-08/01 от 21.12.2018г. в котором указаны средства, использованные застройщиком по направлению замечания на расчетный счет организации, с указанием даты операции в бухгалтерском учете застройщика, либо путем документального подтверждения вступ, произошедших на строительств много дома. Использовать данные средства на завершение строительства жилого дома.

В соответствии с актом проверки от 29.03.2019 №29-12-07718 Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области проведена проверка исполнения адресного. По результатам проверки было подтверждено наличие нарушения.

При этом инспекторы отмечают наличие таких строительных в действительности на основании запроса в отдел строительного надзора и предоставления информации о предоставлении дополнительной информации о фактически выполненных работах и осуществленных платежей.

Представлен акт проверки №29-16-07838(А) от 13.08.19, конвекция, 12 замечаний.

Представлено заключение №29-16-07838(П) от 13.08.2019г. с замечаниями отдела строительного надзора. Указано одно замечание по наличию трещин в вертикальных массивных конструкциях вентили (решетчатая конструкция) решетки-трещины и проведена ремонт, в том числе установка маяков для наблюдения). Срок устранения до 30.08.2019 г.

Представлено заключение №29-16-07839(П) от 13.08.2019г. с замечаниями отдела строительного надзора выдано ЗАО «СМУ №6». Указано 12 замечаний. Срок устранения до 30.08.2019 г.

Представлен акт проверки №29-16-07833(А) от 23.10.19 г. По результатам проверки установлено что адресному №29-16-07833(П) от 13.08.2019г. исполнено.

Представлено заключение №29-16-07833(П) от 04.08.2019г. с замечаниями отдела строительного надзора выданы ООО «ТранспортТрейд». Указано 6 замечаний. Срок устранения до 05.11.2019 г. Информация об устранении замечаний клиентом не предоставлена. Фактически завершено выполнение всех работ на объекте в срок с нарушением только с октября 2019 г.

В случае, не выполнении в срок данных адресных, возможны последствия согласно КоАП РФ, статьи 19.5, п.1.

«Невыполнение в установленный срок законного предписания уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора федерального органа исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей, на должностных лиц – от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.»

В отчетном периоде информации по проверкам и предписаниям не представлено.

8.1. Приложение 11 Группы правообладателей работ, выполняемых в структуре 21.12.19 г.

№№№	Компания	№ договора	Дата договора	Предмет договора	Применение в выполнении	Предельная стоимость, рубль	Февраль 2020		Март 2020		Апрель 2020		Май 2020	
							10.02.2020	19.02.2020	07.03.2020	05.03.2020	29.03.2020	13.04.2020	29.04.2020	27.05.2020
8.1.1. работы по монтажу систем вентиляции														
2.2.1	ООО СК Контраст Рязань	Договорные и дополнительные № 21.1		Работы по монтажу систем вентиляции № 4 в здании площадью 42 м. кв. по адресу: Рязань №124 и №125	Установлены и выполнены по заказу заказчика	40								
8.1.2. выполнение работ по монтажу														
2.2.1	ООО СпецСтрой Гидротехника			Выполнение строительно-монтажных работ, включая монтаж и подключение	Установка вентиляционных систем на территории	21								
2.2.2	СпецСтрой ООО	№ 20162 и № 20171 от 21.08.2019	21.08.2019	Контрактные обязательства по монтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу систем вентиляции	40								
8.1.3. монтаж														
2.2.1	ООО "СпецСтрой"	№ 19/02_ДС №1	24.02.2019	Выполнение монтажных работ по установке вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу систем вентиляции	20								
2.2.2	ООО "СпецСтрой"	Контракт №1		Выполнение работ по монтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу систем вентиляции	40								
8.1.4. монтаж и демонтаж														
2.2.1	ООО ПСК ПУЭТ	27	21.02.2019	Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	40								
2.2.2	ООО ПСК Барнаульский	1178/1908-194_К №1.5	11.02.2019	Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	40								

2.2.3	ООО "ПСК Вент"	№178	21.02.2019	Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								
2.2.4	ООО ПСК Барнаульский	№194	27.02.2019	Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								
2.2.5	ООО ПСК Барнаульский	№ 20162 и № 20171 от 21.08.2019	21.08.2019	Контрактные обязательства по монтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу систем вентиляции	40								
2.2.6	ООО ПСК Барнаульский	№ 20162 и № 20171 от 21.08.2019	21.08.2019	Контрактные обязательства по монтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу систем вентиляции	40								
2.2.7	ООО ПСК Барнаульский	№ 20162 и № 20171 от 21.08.2019	21.08.2019	Контрактные обязательства по монтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу систем вентиляции	40								
2.2.8	Проектирование и монтаж			Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								
8.1.5. выполнение работ по монтажу														
2.2.1	СпецСтрой	№ 20162 и № 20171 от 21.08.2019	21.08.2019	Контрактные обязательства по монтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу систем вентиляции	40								
2.2.2	ООО "Универсальная Строительная Компания"	№ 21-1/08	23.08.2018	Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								
2.2.3	ООО "СпецСтрой"			Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								
2.2.4	ООО ПСК			Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								
2.2.5	ООО "Автоматизация Систем"	№ 412	03.12.2018	Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								
2.2.6	СпецСтрой	№ 20162 и № 20171 от 21.08.2019	21.08.2019	Контрактные обязательства по монтажу вентиляционных систем	Выполнение работ по монтажу систем вентиляции	40								
2.2.8	Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем				Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								
2.2.9	Выполнение работ по монтажу и демонтажу вентиляционных систем				Выполнение работ по монтажу и демонтажу систем вентиляции	20								



400



401



402



403



Реестр требований о передаче жилых помещений на 24 августа 2021 г.

Раздел 1. Требования кредиторов о передаче жилых помещений в отношении объектов строительства (двухэтажной многоквартирной жилой дом с жилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже, со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ГП), Сафаловская область, город Екатеринбург, переулок Красный (наименование и адрес земельного участка строительства))

Сведения о кредиторах по данному объекту строительства

Таблица 1.1

№ п/п	Дата заключения сделки и датировка в реестре	№ арбитража по делу	Имя, фамилия, отчество кредитора – физического лица, полное наименование юридического лица	Вид и номер документа, удостоверяющего личность: физическое лицо – паспорт; юридическое лицо – свидетельство о регистрации	Место жительства – физического лица, местонахождение – юридического лица	Полный или сокращенный адрес – физического лица	Виды и номера судебных актов (исполнитель)	Наименование и дата вступления в законную силу судебного акта (исполнитель)
1	14.10.2020	1.1	Гусов Дмитрий Николаевич	серия 6518, номер 781866, выдан ГУ МВД России по Свердловской области 11.02.2018 г.	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сахар и Ващенко, д. 105, стр. 1, кв. 11	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сахар и Ващенко, д. 105, стр. 1, кв. 11		
2	14.10.2020	1.2	Романов Светлана Александровна	серия 6508, номер 624758, выдан ГУ МВД РФ России по Свердловской области в Алабуртском районе 17.03.2009 г.	620110, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чайковского, д. 88Н, кв. 105	620078, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 76, кв. 147		
3	14.10.2020	1.3	Крутинина Ирина Владимировна	серия 6514, номер 888570, выдан ОУФМС России по Свердловской обл. в Екатеринбургском р-не (г. Екатеринбург) 02.09.2014 г.	620027, г. Екатеринбург, ул. Мельникова, д. 5, кв. 84	620027, г. Екатеринбург, ул. Мельникова, д. 9, кв. 84		
4	14.10.2020	1.4	Нарушкин Алексей Викторович	серия 6517, номер 590286, выдан ГУ МВД России по Свердловской области 11.02.2018 г.	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Исаковского, д. 40/ул. Алая, д. 53, кв. 76	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Мельникова, д. 9, кв. 84		

Ф.И.О. и подпись арбитража по управлению *Королев Константин Игоревич* / Дата: 24 августа 2021 г.

405

1

5	14.10.2020	1.5	Николаева Ольга Александровна	серия 6511, номер 235718, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Курганском р-не (г. Екатеринбург) 06.02.2011 г.	620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 70, кв. 186	620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 70, кв. 186		
6	14.10.2020	1.6	Николаева Ольга Александровна	серия 6513, номер 716423, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Курганском р-не (г. Екатеринбург) 01.12.2011 г.	620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 70, кв. 186	620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 70, кв. 186		
7	14.10.2020	1.7	Николаева Елена Александровна	серия 6517, номер 489410, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Курганском р-не (г. Екатеринбург)	620485, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Павла Батова, д. 14, кв. 34	620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 70, кв. 186		
8	14.10.2020	1.8	Романов Светлана Владимировна	серия 6509, номер 787248, выдан 18.11.2009 Судами УФМС России по Свердловской области в г. Серове	620003, Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Орджоникидзе, д. 9, кв. 30	620003, Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Орджоникидзе, д. 9, кв. 30		
9	14.10.2020	1.9	Нарушкин Алексей Викторович	серия 6506, номер 652674, выдан УВД (г. Екатеринбург) Свердловской области 21.08.2004 г.	620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 6, стр. 1, кв. 650	620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 6, стр. 1, кв. 650		
10	14.10.2020	1.10	Крутинина Елена Владимировна	серия 6505, номер 733778, выдан Отделом Внутренних дел Инспекции по району Сverdlovskaya области 07.09.2006 г.	620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 9, кв. 1, кв. 650	620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 6, стр. 1, кв. 650		
11	20.10.2020	1.11	Горюхова Татьяна Дмитриевна	серия 6511, номер 274425, выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в городе Ишимевском 17.07.2012 г.	624100, Свердловская обл., г. Ишимевск, ул. Стрелковой, д. 1, кв. 12	624100, Свердловская обл., г. Ишимевск, ул. Стрелковой, д. 1, кв. 12		
12	21.10.2020	1.12	Королев Константин Игоревич	серия 7801, номер 612061, выдан ГУВД	620127, Свердловская обл., г. Екатеринбург	620127, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д.		

Ф.И.О. и подпись арбитража по управлению *Королев Константин Игоревич* / Дата: 24 августа 2021 г.

406

2

				Административного района города Иванов 20.09.2004 г.	ул. Давыдовск. д. 2, кв. 39	Б, кв. 39		
13	21.10.2020	1.13	Курьянов Станислав Николаевич	серия 3714, номер 481864, выдана ОУФМС России по Курганской области в городе Кургане 02.09.2004 г.	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 53А, кв. 6	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 53А, кв. 6		
14	21.10.2020	1.14	Марицкий Геннадий Иванович	серия 3714, номер 500104, выдана ОУФМС России по Курганской области в городе Кургане 09.05.2004 г.	640001, Курганская обл., г. Курган, ул. Рыбинск, д. 18, кв. 41	640001, Курганская обл., г. Курган, ул. Рыбинск, д. 18, кв. 41		
15	21.10.2020	1.15	Фетисов Станислав Маркович	серия 6040, номер 148902, выдан Удмуртской Республики в городе Ижевске 01.07.2004 г.	Свердловская обл., г. Верхний Исток, пос. Промышленный, ул. Промышлен, д. 66А	620048, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Писемского, д. 18, кв. 58		
16	21.10.2020	1.16	Березин Александр Олегович	серия 6704, номер 124604, выдана УФМС России по Челябинской области в городе Челябинске 08.01.2004 г.	620114, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Писемского, д. 18, кв. 58	620034, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Давыдовск, д. 58, кв. 58		
17	21.10.2020	1.17	Морозов Павел Иванович	серия 6615, номер 664627, выдана ОУФМС России по Свердловской обл. в Челябинске 04.04.2004 г.	620114, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. З. Мухоморова, д. 173, кв. 58	620138, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. З. Мухоморова, д. 173, кв. 58		
18	21.10.2020	1.18	Андреева Ирина Владимировна	серия 6703, номер 527164, выдана Челябинской области в городе Челябинске 13.11.2003 г.	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чкаловский, д. 64, кв. 1	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чкаловский, д. 64, кв. 1		
19	21.10.2020	1.19	Жуков Павел Александрович	серия 6615, номер 664627, выдана ОУФМС России по Свердловской обл. в Челябинске 04.04.2004 г.	620114, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чкаловский, д. 64, кв. 1	620114, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чкаловский, д. 64, кв. 1		

Ф.И.О. и подпись арбитражно уполномоченного *В.И.И.* Корсаев Константин Петрович / Дата 24 августа 2021 г.

			Горюхины	552445, выдан Отделом миграции Пермского ГОУ МВД Свердловской области 08.02.2002 г.	обл., г. Пыльковский, с. Пыльков, ул. Свердловск, д. 39	Пыльковский, с. Пыльков, ул. Свердловск, д. 39		
20	30.10.2020	1.20	Попов Александр Николаевич	серия 6593, номер 228882, выдан Верхо-Исетским РУВД города Екатеринбурга 20.11.1999 г.	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рязанская, д. 24, кв. 119	620131, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв. 388		
21	30.10.2020	1.21	Чибриков Александр Викторович	серия 6503, номер 884418, выдан Артинским Отделом миграции МВД Свердловского района Свердловской области 29.04.2005 г.	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Февральский революционер, д. 15, кв. 6	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Февральский революционер, д. 15, кв. 6		
22	30.10.2020	1.22	Иванов Евгений Владимирович	серия 6500, номер 702265, выдан Артинским отделением милиции Свердловского района Свердловской области	620116, Свердловская обл., Сысертский район, с. Березовское, ул. Октябрьская, д. 17	620116, Свердловская обл., Сысертский район, с. Березовское, ул. Октябрьская, д. 17		
23	02.11.2020	1.23	Краснов Денис Александрович	серия 6505, номер 622388, выдан Управлением миграции деп. Пыльковский район г. Екатеринбург 11.08.2005 г.	620114, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Пыльков Осетровский, д. 1, кв. 286	620114, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Пыльков Осетровский, д. 1, кв. 286		
24	03.11.2020	1.24	Федотов Александр Александрович	серия 6578, номер 672801, выдан Департаментом МВД г. Нижнего Тагила Свердловской области 27.06.2001 г.	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вокзальная, д. 20, кв. 102	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкманн, д. 90, кв. 132		
25	05.11.2020	1.25	Сергеева Елена Александровна	серия 6512, номер 699384, выдан 22.09.2011 Отделом УФМС России по Свердловской области в Верх-Исетском районе города Екатеринбурга	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, д. 13, кв. 81	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, д. 13, кв. 81		
26	05.11.2020	1.26	Востряков Михаил Александрович	серия 6505, номер 664627, выдана ОУФМС России по Свердловской обл. в Челябинске 04.04.2004 г.	620115, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чкаловский, д. 64, кв. 1	620115, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Чкаловский, д. 64, кв. 1		

Ф.И.О. и подпись арбитражно уполномоченного *В.И.И.* Корсаев Константин Петрович / Дата 24 августа 2021 г.

			Свердловск	375218, индекс 15.07.2005 190Д Федеральное агентство рыбного хозяйства района города Екатеринбург	обл., г. Екатеринбург, ул. Магистраль, д. 182, кв. 42	Екатеринбург, ул. Рабочая, д. 98, кв. 42		
27	05.11.2020	1,27	Министерство Космоса История	серия 6516, номер 280148, индекс 07.04.2006 Одновременно УФМС России по Свердловской обл. в Верх-Исетском р- не 150, Екатеринбург	62014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Берингская, д. 78, кв. 29	620104, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Берингская, д. 78, кв. 29		
28	05.11.2020	1,28	Екатеринбургский Новострой	серия 6506, номер 404473, индекс 04.07.2008 Отделом УФМС России по Свердловской обл. в Верх-Исетском р-не г.г. Екатеринбург	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 24, кв. 39	620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 24, кв. 39		
29	05.11.2020	1,29	Александр Николаевич Саргсян	серия 6506, номер 149080, индекс 04.07.2008 Федеральное агентство рыбного хозяйства Екатеринбург 26.10.2001 г.	620025, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д. 94, кв. 75	620126, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д. 94, кв. 75		
30	05.11.2020	1,30	Иванов Александр Валентинович	серия 6516, номер 029442, индекс 17.04.2004 Решением Свердловской области 28.04.2002 г.	620125, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д. 94, кв. 75	620125, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, д. 94, кв. 75		
31	05.11.2020	1,31	Александр Сергей Климович	серия 6524, номер 054618, индекс 17.04.2004 Решением Свердловской области 28.04.2002 г.	620131, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Таллинский, д. 94, кв. 24	620131, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Таллинский, д. 94, кв. 24		
32	05.11.2020	1,32	Александр Игорович Васильев	серия 6524, номер 629902, индекс 17.04.2004 Решением Свердловской области 28.04.2002 г.	620131, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Таллинский, д. 94, кв. 24	620131, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Таллинский, д. 94, кв. 24		
33	05.11.2020	1,33	Степанов Никита Александрович	серия 6506, номер 249463, индекс 04.07.2008 Свердловской области 28.04.2002 г.	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40 лет СССР, д. 9, кв. 6	620007, Свердловская обл., г. Екатеринбург, Свердловский район, д. 5, кв. 47		
34	05.11.2020	1,34	Михайлов Павел	серия 6506, номер 149080, индекс 04.07.2008 Свердловской области 28.04.2002 г.	620125, Свердловская обл., г. Екатеринбург	620125, Свердловская обл., г. Екатеринбург		

Ф.И.О. и адрес, адрес регистрации и управление: Корсаки Константин Петрович / Дата 24 августа 2021 г.

			Иванов	592659, индекс Решением ГСМД Свердловской обл. 29.05.2001 г.	обл., г. Ревда, ул. Уральская, д. 72	Ревда, ул. Уральская, д. 72		
36	05.11.2020	1,36	Семин Михаил Александрович	серия 6504, номер 226476, индекс Жилищно-коммунального хозяйства Екатеринбург 25.06.2002 г.	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 64а, кв. 23	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пр. Челюскинцев, д. 64а, кв. 23		
37	06.11.2020	1,37	Кристин Дарья Александровна	серия 6503, номер 343788, индекс Среднеуральский Организационный Верхнеисетский ГОМД Свердловской области 24.07.2002 г.	620078, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Байконурская, д. 41, кв. 140	620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сергеевский бульвар, д. 5		
38	09.11.2020	1,38	Корсаки Александр Константинович	ИИ-АИ № 612717, индекс Отделом ЗАГС Жилищно-коммунального хозяйства района города Екатеринбург 14.10.2011 г.	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Бетменевская, д. 7, кв. 21	620134, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ленинградская, д. 10		
39	08.11.2020	1,39	Первушин Ольга Валентиновна	серия 7416, номер 490286, индекс Отделением УФМС России по ВЦАО в городе Губинский	640000, Курганская обл., г. Курган, ул. Гоголя, д. 109, кв. 24	620125, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Луначевского, д. 180, кв. 45		
40	09.11.2020	1,40	Первушин Александр Викторович	серия 6507, номер 068482, индекс Отделом УФМС России по Свердловской обл. в Верх-Исетском р-не г.г. Екатеринбург 15.05.2003 г.	620043, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 61, кв. 107	620043, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вильямса, д. 61, кв. 107		
41	09.11.2020	1,41	Игнатьев Евгений Александрович	серия 6517, номер 515039, индекс УФМС России по Свердловской области в Жилищно-коммунальном районе г.г. Екатеринбург 08.11.2017 г.	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Красный д. 5, кв. 1, кв. 91	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Красный д. 5, кв. 1, кв. 91		

Ф.И.О. и адрес, адрес регистрации и управление: Корсаки Константин Петрович / Дата 24 августа 2021 г.

42	09.11.2020	1.42	Федосина Татьяна Олеговна	серия 8516, номер 945001, выдан Отделением УФФМС России по Свердловской области в городе Березовском 02.08.2019 г.	621704, Свердловская обл., г. Березовский, ул. Чашкина, д. 9	621704, Свердловская обл., г. Березовский, ул. Чашкина, д. 9		
43	13.11.2020	1.43	Каженина Наталья Сергеевна	серия 8502, номер 498466, выдан 15.02.2002 Жилищно-коммунальным РУВД г. Екатеринбурга	620131, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вокзальная, д. 28, кв. 141	620131, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вокзальная, д. 28, кв. 141		
44	11.11.2020	1.44	Панов Евгений Сергеевич	серия 6506, номер 929291, выдан УВД Ленинского р-на г. Екатеринбурга	624173, Свердловская обл., Новоалександровский р-он, пос. Цементный, ул. Ленина, д. 33, корп. А, кв. 31	624173, Свердловская обл., пос. Цементный, ул. Ленина, д. 33, корп. А, кв. 31		
45	11.11.2020	1.45	Хрустик Мария Юрьевна	серия 6517, номер 590535, выдан ГУ МВД России по Свердловской области 21.03.2018 г.	620058, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тельниковская, д. 57, кв. 371	620058, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тельниковская, д. 57, кв. 371		
46	11.11.2020	1.46	Баронн Юлия Степановна	серия 6521, номер 3487061, выдан ГУ МВД России по Свердловской области 04.08.2021 г.	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Алаш, д. 26, корп. 4, кв. 58	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Алаш, д. 26, корп. 4, кв. 58		
47	11.11.2020	1.47	Николаев Александр Валентинович	серия 6516, номер 144125, выдан ОУФФМС России по Свердловской области в Кировском р-не гор. Екатеринбурга		620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Индустриальный, д. 30, кв. 180		
48	23.11.2020	1.48	Ташкина Татьяна Александровна	серия 6507, номер 135172, выдан 18.05.2004 Кировским РУВД города Екатеринбурга	434018, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Косарева, д. 71, кв. 323	434018, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Косарева, д. 71, кв. 323		
49	04.11.2020	1.49	Чибрикова Ирина Михайловна	серия 6502, номер 781698, выдан Жилищно-коммунальным РУВД города Екатеринбурга 01.03.2002 г.	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ив. Серафимов, д. 34, кв. 39	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ив. Серафимов, д. 34, кв. 39		
50	02.12.2020	1.50	Завидова Евгения Александровна	серия 6514, номер 947621, выдан ГУ МВД России по Свердловской области 21.03.2019 г.	620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 84, кв. 62	620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 84, кв. 62		

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего: *Корова Константин Петрович* / Корова Константин Петрович / Дата: 24 августа 2021 г.

501

51	03.11.2020	1.51	Дорогов Александр Владимирович	серия 6504, номер 082466, выдан Отделением УФФМС России по Свердловской области в Кировском р-не гор. Екатеринбурга 04.03.2009 г.	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Совершено, д. 54, кв. 36	620498, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Кутузовская, д. 98, корп. 1, кв. 74		
52	14.04.2007	1.52	Шамкина Светлана Васильевна	серия 6511, номер 120641, выдан Отделением УФФМС России по Свердловской области в Пушкинском районе 16.05.2011 г.	621206, Свердловская обл., г. Юваля, ул. Кафля, д. 11	620975, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 99		
53	21.06.2021	1.53	Гаврилов Алексей Александрович	серия 6514, номер 081541, выдан ОУФФМС России по Свердловской области в Жилищно-коммунальном р-не гор. Екатеринбурга 28.08.2013 г.	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 38, кв. 14	620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 38, кв. 14		
54	06.07.2021	1.54	Николаева Татьяна Игоревна	серия 6545, номер 443664, выдан Удмуртским территориальным отделением УФФМС для Республики Удмуртия в Свердловской области 12.07.2005 г.	620100, г. Екатеринбург, ул. Мельникова, д. 38, кв. 104	620100, г. Екатеринбург, ул. Мельникова, д. 38, кв. 104		

Таблица 1.2

Сведения о требованиях кредиторов по данному объекту строительства

№ п/п	Данные об объекте строительства	№ проекта/№ в/п	№ проекта/№ в/п	Сведения о требованиях кредиторов по данному объекту	Сведения о сумме требований кредиторов по данному объекту	Сумма, подлежащая удовлетворению кредиторов по данному объекту	Результаты рассмотрения требований кредиторов по данному объекту	Результаты рассмотрения требований кредиторов по данному объекту	Сведения о дате исполнения требований кредиторов по данному объекту

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего: *Корова Константин Петрович* / Корова Константин Петрович / Дата: 24 августа 2021 г.

502

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	14.10.2020	1.1	1.1	договор долевого участия в строительстве № ККО60Н от 10.04.2018 г.	квартира № 60 (строительный), состоящая из 3 комнат, расположенная на 16 этаже, суммарной площадью 137,12 кв.м.	19 938 420,00	2 518 520,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	№ 59 от 27.01.2021, определением АС СО определены включены в конкурсный список
2	14.10.2020	1.1	1.2	договор долевого участия в строительстве № ККО17Н от 19.12.2018 г.	машино-место № 37, расположенное на 4-1) этаже	0,00	490 000,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	№ 60 от 26.01.2021, определением АС СО определены включены в конкурсный список
3	14.10.2020	1.1	1.3	договор долевого участия в строительстве № ККО18Н от 19.12.2018 г.	машино-место № 18, расположенное на (-1) этаже	0,00	490 000,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	№ 61 от 26.01.2021, определением АС СО определены включены в конкурсный список
4	14.10.2020	1.2	1.8	договор долевого участия в строительстве № ККО2 от 03.05.2017 г.	квартира № 2 (строительный номер), состоящая из 3 комнат, расположенная на 2 этаже, суммарной площадью 45,52 кв.м.	-4 115 340,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	
5	14.10.2020	1.3; 1.4	1.5	договор долевого участия в строительстве № ККО19 от 30.01.2017 г.	квартира № 19 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 5 этаже, суммарной площадью 74,24 кв.м.	6 800 250,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	
6	14.10.2020	1.5	1.6	договор долевого участия в строительстве № ККО11Н от	квартира № 31 (строительный номер), состоящая из 2 комнат,	7 830 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	

Ф.И.О. и подпись арбитражного управленческого от 14.10.2020 / Корнеев Кириллович Петрович / Дата: 24 августа 2021 г.

500
И

				17.08.2018 г.	расположенная на 8 этаже, суммарной площадью 74,22 кв.м.				
7	14.10.2020	1.6; 1.7	1.7	договор долевого участия в строительстве № ККО40Н от 28.06.2018 г.	квартира № 8 (строительный номер), состоящая из 3 комнат, расположенная на 3 этаже, суммарной площадью 48,91 кв.м.	-1 000 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	
8	14.10.2020	1.8	1.8	договор долевого участия в строительстве № ККО17Н от 15.12.2018 г.	квартира № 4 (строительный номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 2 этаже; суммарной площадью 30,71 кв.м.	4 000 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	
9	14.10.2020	1.9; 1.10	1.9	договор долевого участия в строительстве № ККО50Н от 25.11.2019 г.	квартира № 50 (строительный номер), состоящая из 3 комнат, расположенная на 13 этаже, суммарной площадью 106,16 кв.м.	11 800 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 14.10.2020	
10	14.10.2020	1.9; 1.10	1.10	договор долевого участия в строительстве № ККО46Н от 25.11.2019 г.	машино-место № 19, расположенное на 1-2) этаже	0,00 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 20.10.2020	
11	14.10.2020	1.9; 1.10	1.11	договор долевого участия в строительстве № ККО51Н от 25.11.2019 г.	машино-место № 4, расположенное на (-2) этаже	1 120 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 20.10.2020	
12	20.10.2020	1.11	1.12	договор долевого участия в	квартира № 4 (строительный	8 100 000,00	0,00	Представление арбитражного	

Ф.И.О. и подпись арбитражного управленческого от 14.10.2020 / Корнеев Кириллович Петрович / Дата: 24 августа 2021 г.

501
И

				строительство № К0904Н от 12.12.2018 г.	номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 2 этаже, суммарной площадью 50,67 кв.м.			управляемого от 20.10.2020	
13	21.10.2020	1.12	1.13	договор долевого участия в строительстве № К0045В от 02.03.2018 г.	квартира № 45 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 11 этаже, суммарной площадью 102,91 кв.м.	4.300 000,00	6 065 100,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	№ 62 от 22.03.2021; определение АС СО требования включены в таблицу объектов
14	21.10.2020	1.13	1.14	договор долевого участия в строительстве № К0006В от 18.10.2019 г.	квартира № 6, состоящая из 2 комнат, расположенная на 2 этаже, суммарной площадью 71,56 кв.м.	6 714 000,00	0,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	
13	21.10.2020	1.14	1.15	договор долевого участия в строительстве № К0012В от 22.03.2019 г.	квартира № 12 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 3 этаже, суммарной площадью 71,60 кв.м.	6 534 400,00	0,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	
16	21.10.2020	1.15	1.16	договор долевого участия в строительстве № К0048 от 03.05.2017 г.	квартира № 51 (строительный номер), состоящая из 5 комнат, расположенная на 13 этаже, суммарной площадью 156,38 кв.м.	16 362 000,00	0,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	
17	21.10.2020	1.15	1.17	договор долевого участия в	машинное место № 6, расположенное на 1-	0,01	750 000,00	Предоставлено арбитражного	№ 65 от 08.04.2021; определением АС СО

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляемого *Королев Константин Петрович* / Королев Константин Петрович / Дата 24 августа 2021 г.

				строительство № К0004 от 28.07.2018 г.	1) 2020г			управляемого от 21.10.2020	требования включены в таблицу объектов
18	21.10.2020	1.18	1.18	договор долевого участия в строительстве № К0004 от 28.07.2017 г.	квартира-студио № 2, расположенная на 1-1) этаже	750 000,00	0,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	
19	21.10.2020	1.18	1.19	договор долевого участия в строительстве № К0004 от 28.07.2017 г.	квартира-студио № 4, расположенная на 1-1) этаже	750 000,00	0,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	
20	21.10.2020	1.19	1.20	договор долевого участия в строительстве № К0004 от 25.04.2018 г.	квартира-студио номер А № 2А, расположенная на 1-2) этаже	0,00	54 000,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	№ 72 от 22.04.2021; определением АС СО требования включены в таблицу объектов
21	21.10.2020	1.20	1.21	договор долевого участия в строительстве № К0004 от 18.11.2019 г.	квартира-студио номер А № 2А, расположенная на 1-2) этаже	0,00	50 000,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	
22	21.10.2020	1.18	1.22	договор долевого участия в строительстве № К0004 от 09.12.2017 г.	квартира № 24 (строительный номер) состоящая из 2 комнат, расположенная на 6 этаже, суммарной площадью 71,45 кв.м.	5 324 000,00	0,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	
27	21.10.2020	1.18	1.23	договор долевого участия в строительстве № К0004 от 09.12.2017 г.	квартира-студио № 10, расположенная на 1-1) этаже	500 000,00	0,00	Предоставлено арбитражного управляемого от 21.10.2020	
24	21.10.2020	1.18	1.24	договор долевого участия в строительстве № К0004 от 20.06.2019 г.	машинное место расположенное на 1-2) этаже	0,00	50 000,00	Предоставлено арбитражного	

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляемого *Королев Константин Петрович* / Королев Константин Петрович / Дата 24 августа 2021 г.

25	21.04.2020	1.19	1.26	договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/27 от 30.08.2018 г.	квартира № 31 (структурный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 7 этаже, структурный номер № 74,31 кв.м.	7 829 630,00	0,00	Присвоенные арбитражные требования от 21.04.2020	
26	30.08.2020	1.12	1.29	договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/45 от 02.05.2018 г.	квартира-панель № 10, расположенная на 1-м этаже	0,00	1 000 000,00	Присвоенные арбитражные требования от 30.08.2020	№ 68 от 10.04.2021: определением АС СУ требования истца в полном объеме отклонены
27	26.10.2020	1.20	1.27	договор купли-продажи участка в границах участка № 06.12.2017 г.	квартира № 10 (структурный номер), состоящая из 3 комнат, расположенная на 14 этаже, структурный номер № 106,14 кв.м.	0,00	11 445 350,00	Присвоенные арбитражные требования от 20.10.2020	№ 68 от 23.03.2021: определением АС СУ требования истца в полном объеме отклонены
28	30.08.2020	1.21 1.22	1.28	ИННВОР договора и участка в границах участка № 02/01/01 от № 01.2018 г.	квартира № 1 (структурный номер), состоящая из 3 комнат, расположенная на 2 этаже, структурный номер № 71,33 кв.м.	0 229 974,00	0,00	Присвоенные арбитражные требования от 30.08.2020	
29	02.12.2020	1.23	1.29	договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/28 от 02.04.2018 г.	квартира № 10 (структурный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 4 этаже, структурный номер № 74,31 кв.м.	7 720 700,00	0,00	Присвоенные арбитражные требования от 02.12.2020	
30	03.11.2020	1.24	1.30	договор купли-продажи участка в границах участка №	квартира № 41 (структурный номер), состоящая	10 826 000,00	0,00	Присвоенные арбитражные требования от	

Ф.И.О. специалиста арбитражного управления: *Иванов И.И.* Юристы: Киселева Наталья / Дата: 24 августа 2021 г.

				договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/28 от 02.04.2018 г.	№ 3 комната, расположенная на 10 этаже, структурный номер № 103,10 кв.м.			05.11.2020	
31	05.11.2020	1.25	1.31	договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/28 от 14.09.2018 г.	квартира № 23 (структурный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 9 этаже	0,00	4 100 700,00	Присвоенные арбитражные требования от 05.11.2020	№ 68 от 26.04.2021: определением АС СУ требования истца в полном объеме отклонены
32	05.12.2020	1.26	1.32	договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/28 от 26.02.2018 г.	квартира № 9 (структурный номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 3 этаже, структурный номер № 36,73 кв.м.	4 510 000,00	0,00	Присвоенные арбитражные требования от 05.11.2020	
33	05.11.2020	1.27	1.33	договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/28 от 26.02.2018 г.	квартира № 54 (структурный номер), состоящая из 5 комнат, расположенная на 14 этаже, структурный номер № 106,14 кв.м.	19 247 700,00	0,00	Присвоенные арбитражные требования от 05.11.2020	
34	05.11.2020	1.28	1.34	договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/28 от 24.12.2018 г.	квартира-панель № 3 (структурный номер), расположенная на 1-м этаже	7 506 000,00	0,00	Присвоенные арбитражные требования от 05.11.2020	
35	05.11.2020	1.29 1.34	1.35	договор купли-продажи участка в границах участка № 02/01/28 от 12.09.2018 г.	квартира № 32 (структурный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 13 этаже, структурный номер № 106,14 кв.м.	11 110 000,00	0,00	Присвоенные арбитражные требования от 05.11.2020	

Ф.И.О. и адрес арбитражного управления: *Иванов И.И.* Юристы: Киселева Наталья / Дата: 24 августа 2021 г.

36	05.11.2020	1.34	1.36	договор долевого участия в строительстве № КК0220 от 11.11.2018 г.	квартира № 22 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 3 этаже, суммарной площадью 71,66 кв.м.	4 922 798,00	4,00	Представление арбитражного управленческого от 05.11.2020
37	05.11.2020	1.35	1.37	договор долевого участия в строительстве № КК0317 от 27.09.2017 г.	квартира № 17 (строительный номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 4 этаже, суммарной площадью 46,01 кв.м.	4 113 917,00	4,00	Представление арбитражного управленческого от 05.11.2020
38	05.11.2020	1.34	1.38	договор долевого участия в строительстве № КК0102 от 22.03.2014 г.	квартира № 3 (строительный номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 2 этаже, суммарной площадью 43,99 кв.м.	4 052 800,00	4,00	Представление арбитражного управленческого от 05.11.2020
39	05.11.2020	1.35	1.39	договор долевого участия в строительстве № КК0347 от 21.03.2018 г.	квартира № 43 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 11 этаже, суммарной площадью 74,53 кв.м.	7 294 857,00	4,00	Представление арбитражного управленческого от 05.11.2020
40	05.11.2020	1.35	1.40	договор долевого участия в строительстве № КК0225 от 27.02.2018 г.	квартира-студия № 25 (строительный номер), расположенная на 11 этаже	380 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 05.11.2020
41	05.11.2020	1.36	1.43	договор долевого участия в строительстве № КК0218 от 23.09.2018 г.	строительный номер), расположенные на 1-1) этаже	100 000,00	500 000,00	Согласование № 29 от 27.08.2021 г.

Ф.И.О. и подпись арбитражного управленческого от 05.11.2020

42	05.11.2020	1.36	1.42	договор долевого участия в строительстве № КК0148 от 10.05.2018 г.	квартира № 14 (строительный номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 4 этаже, суммарной площадью 48,91 кв.м.	4 530 728,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 05.11.2020
43	06.11.2020	1.37	1.43	договор долевого участия в строительстве № КК0353 от 30.08.2018 г., договор уступки от 30.09.2019 г.	квартира № 35 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 9 этаже, суммарной площадью 74,53 кв.м.	8 347 368,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 06.11.2020
44	09.11.2020	1.38	1.44	договор долевого участия в строительстве № КК0369 от 14.08.2018 г.	квартира № 30 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 7 этаже, суммарной площадью 71,66 кв.м.	7 200 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 09.11.2020
45	09.11.2020	1.39	1.45	договор долевого участия в строительстве № КК0348 от 03.07.2018 г.	квартира № 34 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 6 этаже, суммарной площадью 71,66 кв.м.	7 268 081,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 09.11.2020
46	09.11.2020	1.39	1.46	договор долевого участия в строительстве № КК0368 от 05.07.2018 г.	квартира-студия № 26 (строительный номер), расположенная на 11 этаже	958 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 09.11.2020

Ф.И.О. и подпись арбитражного управленческого от 09.11.2020

47	09.11.2020	1,40 1,41	1,47	договор долевого участия в строительстве № К8024 от 21.02.2017 г.	квартира № 24 (строительный номер), состоящая из 3 комнат, расположенная на 6 этаже, суммарной площадью 195,3 кв.м.	5 500 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 09.11.2020	
48	09.11.2020	1,42	1,48	договор долевого участия в строительстве № К1095АВ от 27.01.2020 г.	машино-место № 6А, расположенное на (-2) этаже	0,00	350 000,00	Представление арбитражного управленческого от 09.11.2020	№ 62 от 03.02.2021; государственное АС СО требование акционеру в форме обмена
49	11.11.2020	1,43	1,49	договор долевого участия в строительстве № К0846В от 31.07.2018 г.	квартира № 46 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 11 этаже, суммарной площадью 71,66 кв.м.	7 420 393,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 11.11.2020	
50	11.11.2020	1,45	1,50	договор долевого участия в строительстве № К1002В от 02.07.2019 г.	машино-место № 28 (строительный номер), расположенное на (-2) этаже	420 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 11.11.2020	
51	11.11.2020	1,44	1,51	договор долевого участия в строительстве № К300713 от 31.05.2018 г.	квартира № 7 (строительный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 3 этаже, суммарной площадью 74,53 кв.м.	6 755 646,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 11.11.2020	
52	11.11.2020	1,43	1,52	договор долевого участия в строительстве № К301550 от 24.05.2017 г.	квартира № 15 (строительный номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 4 этаже, суммарной	4 689 532,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 11.11.2020	

Ф.И.О. и подпись арбитражного управленческого Корсаев Константин Петрович / Дата: 24 августа 2021 г.

53	11.11.2020	1,44	1,53	договор долевого участия в строительстве № К50198 от 21.08.2019 г.	комната № 30 (строительный номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 3 этаже, суммарной площадью 20,72 кв.м.	5 470 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 11.11.2020	
54	11.11.2020	1,47	1,54	договор долевого участия в строительстве № К1022В от 23.09.2018 г.	машино-место № 22 (строительный номер), расположенное на (-1) этаже	900 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 11.11.2020	
55	23.11.2020	1,48	1,55	договор долевого участия в строительстве № К1000 от 21.01.2016 г.	машино-место № 2 (строительный номер), расположенное на (-1) этаже	0,00	490 000,00	Представление арбитражного управленческого от 23.11.2020	
56	30.11.2020	1,49	1,56	договор долевого участия в строительстве № К082В от 11.11.2017 г., указанным об осуществлении фактически договора от 09.04.2020 г.	квартира № 24 (строительный номер)	18 217 522,78	0,00	Представление арбитражного управленческого от 30.11.2020	№ 68 от 04.05.2021; государственное АС СО требование акционеру в форме обмена
57	02.12.2020	1,49	1,57	договор долевого участия в строительстве № К10011В от 01.04.2019 г.	квартира № 11 (строительный номер), состоящая из 1 комнаты, расположенная на 3 этаже, суммарной площадью 46,04 кв.м.	4 347 943,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 02.12.2020	
58	26.01.2021	1,29	1,31	договор долевого участия в строительстве №	квартира № 13 (строительный номер), состоящая	4 300 000,00	0,00	Представление арбитражного управленческого от 26.01.2021	

Ф.И.О. и подпись арбитражного управленческого Корсаев Константин Петрович / Дата: 24 августа 2021 г.

				№02/20 от 14.09.2019 г.	на 2 этажах, расположенных на 4 этаже, суммарной площадью 74,22 кв.м.			область по делу № А60-31963/2020 от 26.01.2021	
59	26.01.2021	1.1	1.1	договор долевого участия в строительстве № КС0408 от 10.04.2018 г.	квартира № 60 (строительный), площадью на 2 этажах, расположенная на 18 этаже, суммарной площадью 157,12 кв.м.	23 417 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 26.01.2021	
60	29.01.2021	1.11	1.2	договор долевого участия в строительстве № КС04170 от 18.12.2018 г.	квартира-мечта № 17, расположенная на (-1) этаже	490 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 26.01.2021	
61	26.01.2021	1.1	1.3	договор долевого участия в строительстве № КС0408 от 10.04.2018 г.	квартира-мечта № 18, расположенная на (-1) этаже	490 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 26.01.2021	
62	01.02.2021	1.02	1.09	договор долевого участия в строительстве № КС0418 от 27.01.2020 г.	квартира-мечта № 6А, расположенная на (-2) этаже	258 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 05.03.2021	
63	26.01.2021	1.09	1.38	договор долевого участия в строительстве № КС0408 от 26.06.2018 г.	квартира-мечта № 3А, расположенная на (-2) этаже	227 200,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 25.02.2021	
64	09.06.2021	1.09	1.34	договор долевого участия в строительстве №	квартира № 28 (строительный) площадью 102,24 кв.м.	10 577 632,78	644 277,42	Определение Арбитражного суда Свердловской	

Ф.И.О. и подпись арбитражного уполномоченного *Королев* Козлова Константин Петрович (Дата 24 августа 2021 г.)

518
19

				№02/2 от 11.10.2017 г.	на 3 этажах, расположенных на 7 этаже, суммарной площадью 189,3 кв.м.			область по делу № А60-31963/2020 от 05.03.2021	
65	22.03.2021	1.12	1.13	договор долевого участия в строительстве № КС0419 от 07.03.2018 г.	квартира № 45 (строительный) площадью, расположенная на 11 этаже, суммарной площадью 102,4 кв.м.	11 165 100,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 18.07.2021	
66	23.03.2021	1.20	1.27	договор долевого участия в строительстве № КС0451 от 08.12.2017 г.	квартира № 22 (строительный) площадью, расположенная на 14 этаже, суммарной площадью 102,11 кв.м.	11 404 800,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 23.03.2021	
67	25.03.2021	1.26	1.39	договор долевого участия в строительстве № КС0401 от 17.01.2018 г.	квартира-мечта № 1, расположенная на (-1) этаже	1 000 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 23.03.2021	
68	08.04.2021	1.13	1.14	договор долевого участия в строительстве № КС0408 от 26.01.2018 г.	квартира-мечта № 6, расположенная на (-1) этаже	750 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 07.04.2021	
69	19.06.2021	1.12	1.26	договор долевого участия в строительстве № КС0468 от 02.07.2018 г.	квартира-мечта № 15, расположенная на (-1) этаже	1 060 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 09.04.2021	

Ф.И.О. и подпись арбитражного уполномоченного *Королев* Козлова Константин Петрович (Дата 24 августа 2021 г.)

514
20

70	22.04.2021	1,37	1,68	договор долевого участия в строительстве № К103780420 от 24.08.2018 г., договор уступки от 04.10.2019 г.	машино-место № 11, расположенное на (-2) этаже	806 300,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 22.04.2021
71	22.04.2021	1,37	1,81	договор долевого участия в строительстве № К103780420 от 24.08.2018 г., договор уступки от 04.10.2019 г.	машино-место № 13, расположенное на (-2) этаже	800 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 22.04.2021
72	22.04.2021	1,16	1,30	договор долевого участия в строительстве № К1032АВ от 25.06.2019 г.	машино-место автостоянки А № 2А, расположенное на (-2) этаже	50 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 22.04.2021
73	30.04.2021	1,17	1,62	предварительный договор купли-продажи жилого помещения № ККО58Н от 18.09.2019 г.	квартира № 58 (стрелочный номер), состоящая из 2 комнат, расположенная на 15 этаже, суммарной площадью 71,86 кв.м.	6 400 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 29.04.2021
74	05.04.2021	1,23	1,63	договор уступки от 03.04.2019 г.	машино-место № 22, расположенное на (-2) этаже	750 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 29.04.2021
75	10.04.2021	1,23	1,84	договор уступки от 07.04.2019 г.	машино-место № 23, расположенное на (-2) этаже	750 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 30.04.2021

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Королев Константин Петрович* / Королев Константин Петрович / Дата 24 августа 2021 г.

516
21

76	30.04.2021	1,22	1,60	предварительный договор № ККО529Н купли-продажи жилого помещения от 28.02.2019 г.	квартира № 29 (стрелочный номер), состоящая из 3 комнат, расположенная на 7 этаже, суммарной площадью 102,41 кв.м.	10 957 470,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 29.04.2021
77	30.04.2021	1,32	1,60	предварительный договор № КТ0101008В купли-продажи жилого помещения от 28.02.2019 г.	машино-место № 17, расположенное на (-1) этаже	512 073,79	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № 1-52А60-31963/2020 от 29.04.2021
78	30.04.2021	1,52	1,67	предварительный договор № КТ0101008ВН купли-продажи жилого помещения от 28.02.2019 г.	машино-место № 21, расположенное на (-1) этаже	29 056,21	401 679,38	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 29.04.2021
79	17.03.2021	1,8	1,88	договор долевого участия в строительстве № К1021В от 24.09.2018 г.	машино-место № 21 (стрелочный номер), расположенное на (-1) этаже	980 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 25.05.2021
80	22.06.2021	1,33	1,69	договор долевого участия в строительстве № ККО16 от 05.07.2017 г.	квартира № 16 (стрелочный номер), состоящая из 4 комнат, расположенная на 4 этаже, суммарной площадью 50,72 кв.м.	4 360 885,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 18.06.2021
81	24.06.2021	1,17	1,70	договор долевого участия в строительстве № К1125В от 11 ноября 2019 г.	машино-место № 23 (стрелочный номер), расположенное на (-1) этаже	800 000,00	0,00	Определение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Королев Константин Петрович* / Королев Константин Петрович / Дата 24 августа 2021 г.

516
22

№	04.07.2021	134	1,71	договор долевого участия в строительстве № КИ048В от 11 июня 2019 г., соглашение о передаче прав и обязанностей от 28 мая 2020 г.	квартира № 48 (строительный номер), состоящая из 5 комнат, расположенная на 12 этаже, суммарной площадью 156,38 кв.м	15 400 000,00	0,90	24.06.2021	Постановление Свердловского арбитражного суда от 07 июля 2021 г. по делу № А60-31963-2020
---	------------	-----	------	---	--	---------------	------	------------	---

Сведения о выполнении требований кредиторов по данному объекту строительства в изъятии из реестра

Таблица 1.3

№ п/п	Дата исполнения требования кредитора	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Информация о выполнении требования кредитора	Дата исполнения требования кредитора	Описание исполнения требования кредитора по реестру	Дата исполнения требования кредитора по реестру	Описание и дата выполнения исполнения и исполнения требования кредитора (завершена поставка арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов _____

20.01.2021 арбитражного управляющего, арбитражного реестра

Ф.И.О. арбитражного управляющего, исполняющего должность, дата передачи реестра

Итоговые записи на дату передачи по разделу 1 реестра:

Всего кредиторов — _____
 Всего требований кредиторов — _____
 Общая сумма, уплаченная кредиторами застройщику (итог по столбцу 7 таблицы 1.2) — _____ руб.
 Суммарный размер неисполненных обязательств застройщика по объекту строительства перед застройщиком (итог по столбцу 8 таблицы 1.2) — _____ руб.
 Общее количество исполненных требований кредиторов — _____
 Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — _____

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____

Итоговые записи на дату закрытия по разделу 1 реестра:

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Колесов Константин Петрович* / Дата 24 июня 2021 г.

517
23

Всего кредиторов — 34
 Всего требований кредиторов — 70
 Общая сумма, уплаченная кредиторами застройщику (итог по столбцу 7 таблицы 1.2) — 152 676 136,78 руб.
 Суммарный размер неисполненных обязательств застройщика по объекту строительства перед застройщиком (итог по столбцу 8 таблицы 1.2) — 2 137 916,82 руб.
 Общее количество исполненных требований кредиторов — 0
 Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Колесов Константин Петрович* / Дата 24 июня 2021 г.

518
24

Консультант (инициатор) ООО «ОФОРТ-К» Король Константин Петрович

Адрес: г. Екатеринбург, ул. Металлургов, д. 12, к. 11, кв. 1922633581 (адрес 5226333581) 04 кв.

Реестр требований кредиторов ООО «ОФОРТ-К» на 24 августа 2021 г.

Раздел 1. Требования кредиторов первой очереди

Требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, а также требования о возмещении вреда

Таблица 1

Сведения о кредиторах первой очереди

№ п/п	Дата окончания срока исполнения в реестре	№ требования по реестру	Вид требования (Статья 131 Арбитражного кодекса)	Получены ли денежные средства, подлежащие выплате	Является ли кредитором по иным документам, имеющимся в реестре	Комментарий (при наличии)	Статья 131 Арбитражного кодекса РФ (исключены ли требования должника, на основании которых возбуждено производство по делу)
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 2

Сведения о требованиях кредиторов первой очереди

№ п/п	Дата окончания срока исполнения в реестре	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Вид обязательства	Единица измерения обязательства (исключены ли требования)	Дата возникновения обязательства	Сумма требования в рублях, округленная до целых	Сведения об обеспечении арбитражного суда и исполнены ли требования в реестре	Статья по статье 4 реестра	Статья 131 Арбитражного кодекса РФ (исключены ли требования должника, на основании которых возбуждено производство по делу)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 3

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов первой очереди и их исключении из реестра

№ п/п	Дата окончания срока исполнения	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Размер погашения, на основании которого исключены требования должника из реестра	Сумма погашения в рублях	Данное погашение производится должником в общей сумме требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Указан ли кредитор в реестре (в случае частичного погашения)	Сумма погашения в рублевом эквиваленте (в случае частичного погашения)	Дата внесения данных об исключении требования из реестра	Размер погашения, достаточный для исключения требования из реестра	Статья 131 Арбитражного кодекса РФ (исключены ли требования должника, на основании которых возбуждено производство по делу)
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего Король / Король Константин Петрович / Дата 24.08.2021 г.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов: _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, арбитражного реестра

Ф.И.О. арбитражного управляющего, исполнительного реестра, дата закрытия реестра

Итоговые данные на дату передачи по разделу 1 реестра:

Всего кредиторов —
 Всего требований кредиторов —
 Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 2) — 0 руб.
 Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 3) — 0 руб.
 Присвоенная отнесенная погашенная сумма в общей сумме требований кредиторов данной очереди —
 Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____

Дата закрытия реестра требований кредиторов (24.12.2021 г.):

Итоговые данные на дату закрытия по разделу 1 реестра:

Всего кредиторов — 0
 Всего требований кредиторов — 0
 Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 2) — 0 руб.
 Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 3) — 0 руб.
 Присвоенная отнесенная погашенная сумма в общей сумме требований кредиторов данной очереди —
 Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего Король / Король Константин Петрович / Дата 24.08.2021 г.

Раздел 3. Требования кредиторов третьей очереди

Часть 1. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника

Таблица 7

Сведения о кредиторах по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника

№ п/п	Должник (наименование должника)	№ кредитора по реестру	Формы, тип, объект залога (тип залога, наименование предмета залога)	Полное наименование кредитора – физического лица (Ф.И.О. должника)	Материальное право (для кредитора-юридического лица)	Адрес для почтовой корреспонденции (адрес электронной почты)	Ф.И.О. руководителя (уполномоченного представителя) кредитора – юридического лица	Полное наименование кредитора (юридическое наименование)	Отметка о включении в реестр (по состоянию на дату составления отчета)	Отметка о включении в реестр (по состоянию на дату составления отчета)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

Таблица 8

Сведения о требованиях кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника

№ п/п	Должник (наименование должника)	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Тип обязательства	Требование денежное, иное (наименование обязательства)	Дата возникновения требования	Размер требования в рублях, условный размер арбитражного взыскания	Уровень обеспеченности требования (полностью, частично, не обеспечено)	Отметка о включении в реестр (по состоянию на дату составления отчета)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 9

Сведения о включенных обязательствах, обеспеченных требованиями кредиторов

№ п/п	Должник (наименование должника)	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Тип обязательства (денежное, иное)	Размер денежного обязательства (сумма взыскания) в рублях	Полное наименование реестра, в котором обеспечено требование кредитора, обеспеченного залогом	Отметка о включении в реестр (по состоянию на дату составления отчета)
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 10

Сведения о включенных (частичном включении) требованиях кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника и их исключении из реестра

№ п/п	Дата взыскания	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Предмет залога, вид	Сумма залогового	Правомочное отношение	Дата возникновения	Размер взыскания	Ссылка на запись в реестре	Дата включения в реестр	Размер взыскания	Отметка о включении в реестр (по состоянию на дату составления отчета)
-------	----------------	------------------------	-------------------------	---------------------	------------------	-----------------------	--------------------	------------------	----------------------------	-------------------------	------------------	--

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего Королев / Королев Константин Петрович / Дата 24.08.2021 г.

№ п/п	Сумма взыскания	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Наименование предмета залога (наименование предмета залога)	В рублях	Сумма залогового	Правомочное отношение	Дата возникновения	Размер взыскания	Ссылка на запись в реестре	Дата включения в реестр	Размер взыскания	Отметка о включении в реестр (по состоянию на дату составления отчета)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о включении в реестр требований кредиторов _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего (подпись) _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего (подпись) _____

Итоговые данные на дату передачи по части 1 раздела 3 реестра:
 Всего кредиторов — _____
 Всего требований кредиторов — _____
 Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 8) — руб.
 Общая сумма залогового требования кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 10) — руб.
 Процентное отношение залоговой суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — _____
 Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — _____

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, направившего реестр _____

Дата закрытия реестра требований кредиторов (2.12.2020) _____

Итоговые данные на дату закрытия по части 1 раздела 3 реестра:
 Всего кредиторов — 0
 Всего требований кредиторов — 0
 Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 8) — 0,00 руб.
 Общая сумма залогового требования кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 10) — 0,00 руб.
 Процентное отношение залоговой суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — _____
 Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего Королев / Королев Константин Петрович / Дата 24.08.2021 г.

Часть 2. Требования кредиторов (за исключением требований, учитываемых в разделе 1, 2 и в частях 1, 3, 4 Раздела 3 реестра)

Таблица 11

Сведения о кредиторах по требованиям, учитываемым в части 2 раздела 3 реестра

№ п/п	Датированный выданный кредитору документ	№ документа (реестра)	Имя, Фамилия, Отчество кредитора - физического лица, наименование кредитора - юридического лица	Целевое назначение кредита - дата выдачи, выданный срок	Материальный ущерб/губительные кредитные средства от лица	Удостоверены ли требования документально	Ф.И.О., наименование должника-лица и адрес места жительства кредитора (юридический адрес)	Балансовые данные по кредиту	Платежи и исполнение обязательств (Может ли возникнуть риск неисполнения обязательств, по которым кредитору выданы кредиты, займы, ссуды, займы и т.п.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 12

Сведения о требованиях кредиторов, учитываемых в части 2 раздела 3 реестра

№ п/п	Дата внесения данных в реестр	№ требования по реестру	№ требования по реестру	Сумма обязательства	Результат судебного разбирательства по данному требованию	Дата исполнения требования	Размер требования в рублях, округленный до копейки	Результат рассмотрения арбитражным судом включенных требований в реестр	Отношение к исполнению обязательств (Может ли возникнуть риск неисполнения обязательств, по которым кредитору выданы кредиты, займы, ссуды, займы и т.п.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 13

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения данных в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Сумма обязательства, по которому возникло требование кредитора (сумма требований кредитора)	Сумма погашения в рублях	Ежегодно списывается ли сумма погашения (сумма требований кредитора) из реестра	Дата погашения	Размер погашения (в рублях, округленный до копейки)	Сумма погашения по включенным требованиям по данному включенному требованию	Дата внесения данных по погашению требования в реестр	Результат рассмотрения включенных или исключенных требований из реестра	Отношение к исполнению обязательств (Может ли возникнуть риск неисполнения обязательств, по которым кредитору выданы кредиты, займы, ссуды, займы и т.п.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о закрытии реестра требований кредиторов

Ф.И.О. и подпись арбитражного уполномоченного

Корсаев

(Корсаев Константин Петрович)

Дата 24.08.2021 г.

Таблица 14. Информация о включении в реестр требований кредиторов

4.1.1. Информация о включении в реестр требований кредиторов

Итоговые данные на дату открытия по части 2 раздела 3 реестра:

- Всего кредиторов —
- Всего требований арбитражные
- Суммарный размер требований кредиторов (итого по строке № 8 таблицы 12) — руб.
- Сумма сумм включенных требований кредиторов (итого по строке № 9 таблицы 13) — руб.
- Процентное отношение включенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —
- Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —

Ф.И.О. и подпись арбитражного уполномоченного, открывающего реестр

Дата закрытия реестра требований кредиторов 12.12.2021 г.

Итоговые данные на дату закрытия по части 2 раздела 3 реестра:

- Всего кредиторов — 0
- Всего требований кредиторов — 0
- Суммарный размер требований кредиторов (итого по строке № 8 таблицы 12) — 0 руб.
- Сумма сумм включенных требований кредиторов (итого по строке № 9 таблицы 13) — 0 руб.
- Процентное отношение включенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —
- Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного уполномоченного

Корсаев

(Корсаев Константин Петрович)

Дата 24.08.2021 г.

Часть 3. Требования кредиторов по процентам, включенным на сумму требований кредиторов в ходе процедур банкротства

Таблица 15

Сведения о требованиях кредиторов по процентам, включенным на сумму требований кредиторов в ходе процедур банкротства

№ п/п	Дата вступления в силу требований к дебитору	№ кредитора по реестру (или иной информации об адресе должника по реестру, № выданных документов)	№ требования по реестру, на сумму которого включены проценты (или № выданных документов, № требования)	Удвоение требований кредиторов по процентам	Сумма включенных процентов	Период начисления процентов	№ требования по реестру	Удвоение требований кредиторов по процентам	Получено документально подтвержденные проценты по реестру	Отметка о включении процентов (по полноте включения, равнозначности документа, включенного в реестр по процентам, арбитражному управлению)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 16

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов по процентам, включенным на сумму требований кредиторов в ходе процедур банкротства и их исключении из реестра

№ п/п	Дата вступления в силу требований к дебитору	№ кредитора по реестру (или иной информации об адресе должника по реестру, № выданных документов)	№ требования по реестру	Получено документально подтвержденные проценты по реестру	Сумма погашения в рублях	Применение процентов включено в общую сумму требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Удвоение включенных требований (в случае частичного погашения)	Сумма на остаток погашенных требований в случае частичного погашения	Дата исключения требований из реестра	Получено документально подтвержденные проценты по реестру	Отметка о включении процентов (по полноте включения, равнозначности документа, включенного в реестр по процентам, арбитражному управлению)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов: _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, передавшего реестр: _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, принявшего реестр: _____

Итоговые данные на дату передачи по части 3 раздела 3 реестра:
Получено кредиторов: _____

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Королев* / Королев Константин Петрович / Дата 28.08.2021 г.

Итого требований кредиторов

Суммарный размер требований кредиторов (в тыс. по статье № 5 таблицы №1) — руб.
 Численность включенных требований кредиторов (по статье № 6 таблицы №1) — руб.
 Прочитые требования включены в общую сумму требований кредиторов данной очереди —
 Итого требований кредиторов, включенных в реестр —

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, принявшего реестр _____

Данные о передаче реестра требований кредиторов 13.12.2020 г.

Итого включено в реестр по части 3 раздела 3 реестра:

Получено кредиторов: 0

Итого требований кредиторов: 0

Суммарный размер требований кредиторов (в тыс. по статье № 5 таблицы №1) — 0,00 руб.

Численность включенных требований кредиторов (по статье № 6 таблицы №1) — 0,00 руб.

Прочитые требования включены в общую сумму требований кредиторов данной очереди —

Итого включенных требований, включенных в реестр — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Королев* / Королев Константин Петрович / Дата 28.08.2021 г.

Часть 4. Требования кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, вызванные неустоек (штрафов, пеней) и применением иных финансовых санкций) в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

Таблица 17

Сведения о требованиях кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, вызванные неустоек (штрафов, пеней) и применением иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

№ п/п	Датированный документ (ссылка на документ)	№ арбитража в реестре	Фамилия, Имя, Отчество должника – физического лица, полное наименование кредитора – юридического лица	Полное наименование кредитора – физического лица (фамилия, имя, отчество, выделенный орган)	Место нахождения кредитора – юридического лица	Уровень для выплаты упущенной выгоды, штрафных, иных санкций	Ф.И.О. руководителя (управляющего кредитора – юридического лица)	Наименование должника (при наличии)	Степень исполнения требований (в % от заявленной суммы требований) (по состоянию на дату отчета) (ссылка на документ, подтверждающий исполнение требований)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 18

Сведения о требованиях кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, вызванные неустоек (штрафов, пеней) и применением иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

№ п/п	Датированный документ (ссылка на документ)	№ арбитража в реестре	№ требования в реестре	Вид требования (штраф, пеня, возмещение убытков)	Полное наименование должника – юридического лица	Долг исполнен	Размер требования в рублях, округленном до ближайшего рубля	Получены ли документы арбитражного суда в исключении из реестра	Открыта ли исполнительная надпись арбитражного суда (ссылка на документ, подтверждающий исполнение требований)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 19

Сведения о наличии (наступившем исполнении) требований кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, вызванные неустоек (штрафов, пеней) и применением иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей и их исключение из реестра

№ п/п	Дата наступления исполнения	№ арбитража в реестре	№ требования в реестре	Размер суммы, на которую исключены требования из реестра	Сумма исключенных требований в рублях	Причиной исключения является ли наличие требований кредиторов данной очереди	Дата исключения	Размер исключенных требований (в рублях, округленном до ближайшего рубля)	Ссылка на закон, в соответствии с которым требования исключены из реестра	Дата расторжения арбитражного суда в исключении из реестра	Решением арбитража, подтверждающим исключение требований из реестра	Степень исполнения требований (в % от заявленной суммы требований) (по состоянию на дату отчета) (ссылка на документ, подтверждающий исполнение требований)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего

Корсаев Константин Петрович

Корсаев Константин Петрович

Дата 24.08.2021 г.

Открыта ли передача реестра требований кредиторов _____

№ 1111 Арбитражный управляющий, Исключенный реестр

№ 1111 Арбитражный управляющий, включенный реестр, или исключенный реестр

Итоговые данные на дату передачи по части 4 раздела 3 реестра:

Всего кредиторов —
 Всего требований кредиторов —
 Средний размер требований кредиторов (по ст. 10 статьи № 8 таблицы 18) — руб.
 Общая сумма исковых требований кредиторов (по ст. 10 статьи № 6 таблицы 19) — руб.
 Принадлежит ли значительная сумма в общей сумме требований кредиторов данной очереди
 Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____

Дата закрытия реестра требований кредиторов 12.12.2020 г.

Итоговые данные на дату закрытия по части 4 раздела 3 реестра:

Всего кредиторов — 0
 Всего требований кредиторов — 0
 Средний размер требований кредиторов (по ст. 10 статьи № 8 таблицы 18) — 0,00 руб.
 Общая сумма исковых требований кредиторов (по ст. 10 статьи № 6 таблицы 19) — 0,00 руб.
 Принадлежит ли значительная сумма в общей сумме требований кредиторов данной очереди
 Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего

Корсаев Константин Петрович

Корсаев Константин Петрович

Дата 24.08.2021 г.

6	11.02.2021	26	АРБИТРАЖНЫЙ СУД	Судья А.В. Шереметев	А.В. Шереметев, обл., г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д. 43, литер. А, стр. 4	А.В. Шереметев, обл., г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д. 43, литер. А, стр. 4	ДЕПОНТАРИИ АКЦИОНЕР ОБЩЕСТВО		
10	08.04.2021	47	Арбитражный суд Свердловской области	Судья А.В. Шереметев	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д. 43, литер. А, стр. 4	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Коммунистическая, д. 43, литер. А, стр. 4			

Таблица 6. Требования кредиторов, учитываемые в части 2 раздела 4 реестра

Таблица 23

№ п/п	Дата вступления в силу решения арбитражного суда	№ арбитражного дела	№ арбитражного решения	Вид обязательства	Должник по решению арбитражного суда	Дата вступления в силу решения арбитражного суда	Сумма требований к рублям, с копейками	Решение арбитражного суда о взыскании требований к рублям	Статус в реестре и наличие права обременения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	04.02.2020	1	1	Судебный акт	Должник: ООО «ТранспортТрейд» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434	01.12.2019	230 000 000,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 04.02.2020 № А04-11/2020/2019 от 04.02.2020	
7	26.11.2020	51	21	Судебный акт	Должник: ООО «ТранспортТрейд» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434, должник: ООО «ОФОРТ-К» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434	05.02.2020	1 270 000,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 26.11.2020 № А04-11/2020/2020 от 26.11.2020	
8	26.11.2020	4	3	Судебный акт	Должник: ООО «ТранспортТрейд» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434, должник: ООО «ОФОРТ-К» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434	26.05.2020	2 000 000,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 26.11.2020 № А04-11/2020/2020 от 26.11.2020	
4	25.11.2020	7	11	Судебный акт	Должник: ООО «ТранспортТрейд» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434, должник: ООО «ОФОРТ-К» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434	24.11.2020	902 000,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 25.11.2020 № А04-11/2020/2020 от 25.11.2020	
5	27.11.2020	19	14	Судебный акт	Должник: ООО «ТранспортТрейд» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434	03.11.2020	90 200,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 27.11.2020 № А04-11/2020/2020 от 27.11.2020	

Ф.И.О. и подпись арбитражного управленщика *Игорь* / Корнеев Юлианович / Петровский / Дата 24.08.2021 г.

436

6	27.11.2020	11	20	Судебный акт	Должник: ООО «ТранспортТрейд» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434	01.11.2020	1 070 000,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 27.11.2020 № А04-11/2020/2020 от 27.11.2020	
7	06.12.2020	9	18	Судебный акт	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 06.12.2020 № А04-11/2020/2020 от 06.12.2020	14.01.2021	2 740,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 06.12.2020 № А04-11/2020/2020 от 06.12.2020	
6	01.01.2021	49	47	Судебный акт	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 01.01.2021 № А04-11/2020/2020 от 01.01.2021	02.01.2021	6 740,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 01.01.2021 № А04-11/2020/2020 от 01.01.2021	
9	11.01.2021	59	64	Судебный акт	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 11.01.2021 № А04-11/2020/2020 от 11.01.2021	15.12.2020	144 000,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 11.01.2021 № А04-11/2020/2020 от 11.01.2021	
10	07.01.2021	26	42	Судебный акт	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 07.01.2021 № А04-11/2020/2020 от 07.01.2021	08.01.2021	120 000,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 07.01.2021 № А04-11/2020/2020 от 07.01.2021	
11	09.01.2021	34	36	Судебный акт	Должник: ООО «ТранспортТрейд» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434, должник: ООО «ОФОРТ-К» ИНН 7603076434 ОГРН 1077603076434	03.01.2021	1 270 000,00	Решением Арбитражного суда Свердловской области от 09.01.2021 № А04-11/2020/2020 от 09.01.2021	

Сводная таблица (сводный регистр) требований кредиторов и их исполнения из реестра

Таблица 76

№ п/п	Вид обязательства	№ арбитражного дела	№ арбитражного решения	Вид обязательства	Сумма требований в рублях	Принцип удовлетворения требований должника в судебном акте арбитражного суда	Дата исполнения	Сумма исполненных требований (к рублям с копейками)	Сумма неисполненных требований (к рублям с копейками)	Дата вступления в силу решения арбитражного суда	Решение арбитражного суда о взыскании требований к рублям	Решение о взыскании требований (СЗ) и о погашении обязательств должника перед кредиторами, имеющими требования к рублям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Ф.И.О. и подпись арбитражного управленщика *Игорь* / Корнеев Юлианович / Петровский / Дата 24.08.2021 г.

436

Отметка о передаче реестра требований кредиторов _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, переданного реестр _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, принявшего реестр, дата передачи реестра _____

Итоговые значения по дате передачи по части 2 раздела 4 реестра:

Всего кредиторов — _____
 Всего требований кредиторов — _____
 Суммарный размер требований кредиторов (итоги по строкам № 8 таблицы 25) — руб.
 Общая сумма платежей требованиям кредиторов (итоги по строкам № 8 таблицы 26) — руб.
 Промежуток платежей (общая сумма в общей сумме требований кредиторов данной очереди — _____
 Итого требований кредиторов, исключенных из реестра — _____

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, переданного реестр _____

Дата закрытия реестра требований кредиторов (24.08.2021).

Итоговые значения по дате закрытия по части 2 раздела 4 реестра:

Всего кредиторов — 10
 Всего требований кредиторов — 11
 Суммарный размер требований кредиторов (итоги по строкам № 8 таблицы 25) — 346 195 761,51 руб.
 Общая сумма платежей требованиям кредиторов (итоги по строкам № 8 таблицы 26) — 0,00 руб.
 Промежуток платежей (общая сумма в общей сумме требований кредиторов данной очереди — 0,00%
 Итого требований кредиторов, исключенных из реестра — 9

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Королев* / Королев Константин Петрович / Дата 24.08.2021 /

50

Часть 3. Требования кредиторов по претензиям, исключенным из суммы требований кредиторов в ходе процедур банкротства

Таблица 27

Сведения о требованиях кредиторов по претензиям, исключенным из суммы требований кредиторов в ходе процедур банкротства

№ п/п	Дата взыскания претензии в пользу кредитора	Из претензии по реестру или в пользу кредитора по реестру № 8 таблицы 25 реестра	Из претензии по реестру по сумме платежей исключенных из реестра № 8 таблицы 26 реестра	Группа требований кредиторов по претензиям, исключенным из реестра	Сумма заявленного претензии	Период исполнения претензии	№ требований из реестра	Точное требование кредитора по претензии	Результат исполнения, исключенных из суммы требований кредиторов	Платежи и источники платежей (по инициативе заявителя, должника, кредитора по претензии, должника, кредитора по претензии, должника, кредитора по претензии)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 28

Сведения и источники (наименование источников) требований кредиторов по претензиям, исключенным из суммы требований кредиторов в ходе процедур банкротства в их исключении из реестра

№ п/п	Дата взыскания претензии в пользу кредитора	№ претензии по реестру	Группа требований кредиторов по претензиям, исключенным из реестра	Сумма заявленного претензии	Период исполнения претензии	Дата исполнения	Результат исполнения претензии по претензии	Инициатор исполнения претензии	Дата исполнения претензии	Источники исполнения претензии	Платежи и источники платежей (по инициативе заявителя, должника, кредитора по претензии, должника, кредитора по претензии, должника, кредитора по претензии)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, переданного реестр _____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, принявшего реестр, дата передачи реестра _____

Итоговые значения по дате передачи по части 2 раздела 4 реестра:

Всего кредиторов — _____

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Королев* / Королев Константин Петрович / Дата 24.08.2021 /

51

1	20.01.2020	3	Полное товарищество «Восток-Юг»	с/сч №090, номер 762261 наим. Артемовская - отделочная компания С/сч №090, номер С/сч №090, номер	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер			
4	27.10.2019	91	ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС» ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС»		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
10	02.07.2019	12	Артемьев Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
11	02.07.2019	13	Артемьев Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
12	02.12.2020	14	Сидорова Екатерина Владимировна	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
13	20.07.2019	15	Иванов Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
14	01.07.2019	16	Артемьев Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
15	01.12.2019	17	Иванов Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
16	01.12.2019	18	Иванов Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Корсаков* / Корсаков Константин Петрович / Дата 24.08.2021 г. 541

17	11.01.2021	19	Артемьев Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
18	14.01.2021	20	Артемьев Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
19	16.07.2019	21	Артемьев Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
20	22.01.2021	22	Артемьев Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
21	07.04.2019	24	Сидорова Екатерина Владимировна	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
22	20.10.2019	25	Артемьев Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
23	25.01.2021	26	Иванов Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
24	09.01.2021	27	Иванов Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
25	20.01.2021	28	Иванов Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
26	09.01.2021	29	Иванов Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090		628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер		
27	09.01.2021	30	Иванов Александр Владимирович	с/сч №090, номер 49-090 наим. ООО «АВТОСТАВ СЕРВИС», раздел № С/сч №090, наим. в с/сч №090	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер	628001 С/сч №090, номер С/сч №090, номер С/сч №090, номер

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Корсаков* / Корсаков Константин Петрович / Дата 24.08.2021 г. 542

					Акционерство в ООО «ОФОРТ-К» № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.		Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.	
68	10.01.2021	80	79	Морской флот	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 08.08.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	21.08.2019	3 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
70	14.02.2021	80	80	ИТРАФ	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 08.08.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	21.08.2019	2 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
71	23.03.2021	81	81	ИТРАФ	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 08.08.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	01.11.2019	1 000 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
72	15.03.2021	81	84	Морской флот	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 12.11.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	21.11.2019	3 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
73	17.03.2021	81	82	ИТРАФ	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 12.11.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	01.11.2019	30 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
74	17.03.2021	81	80	ИТРАФ	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 12.11.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	01.11.2019	862 412,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
75	17.03.2021	81	83	Морской флот	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 12.11.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	01.11.2019	5 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
76	05.04.2021	82	82	ИТРАФ	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 12.11.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	01.11.2019	2 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
77	20.04.2021	81	80	ИТРАФ	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 12.11.2020 г. № 2-2772-2020 от 23.07.2020 г.	01.11.2019	1 000 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Веролов* / Королев Константин Петрович / Дата 24.08.2021 г.

					г. номер № 010/19 от 08.12.2017 г.		ОБЛАСТН от 08.08.2020 г. № 11903/2020 от 26.01.2021	
78	29.01.2021	83	80	Морской флот	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 28.04.2020 г. № 2-2772-2020 от 08.12.2017 г., номер № 010/19 от 08.12.2017 г.	01.11.2019	1 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
79	24.03.2021	82	84	ИТРАФ	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 28.04.2020 г. № 2-2772-2020 от 08.12.2017 г., номер № 010/19 от 08.12.2017 г.	01.11.2019	482 736,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
80	29.03.2021	83	82	ИТРАФ	Решение Арбитражного районного суда г. Екатеринбург от 28.04.2020 г. № 2-2772-2020 от 08.12.2017 г.	29.03.2020	15 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
81	23.08.2021	84	80	ИТРАФ	Договор займа от 04.04.2019 г. № 432/19 от 04.04.2019 г.	01.08.2019	831 817,33	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
82	23.08.2021	84	84	ИТРАФ	Договор займа от 04.04.2019 г. № 432/19 от 04.04.2019 г.	01.08.2019	445 108,60	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
83	30.04.2021	86	81	Морской флот	Продление займа договор № 432/19 от 04.04.2019 г. № 432/19 от 04.04.2019 г.	21.04.2020	25 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
84	27.04.2021	8	88	ИТРАФ	Договор займа от 27.09.2018 г. № 0302/18 от 27.09.2018 г.	11.01.2020	496 350,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
85	27.04.2021	8	89	Морской флот	Договор займа от 27.09.2018 г. № 0302/18 от 27.09.2018 г.	11.01.2020	2 000,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.
86	27.04.2021	8	80	ИТРАФ	Договор займа от 27.09.2018 г. № 0302/18 от 27.09.2018 г.	11.01.2020	80 175,00	Арбитражные (АДП) № 11/17-08/2020-11/001/2020 от 08.08.2020 г.

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Веролов* / Королев Константин Петрович / Дата 24.08.2021 г.

37	01.06.2018	33	018	01000000	Договор аренды участка в границах № 000/18-01/21 от 21.05.2017 г.	01.02.2018	1 000 000,00	Историческая АРХИТЕКТУРНО-УСАДЬБЕННАЯ ЗОНА (ИЗМЕН. УЧ. ПЛАНА № А-000/18/001/001 от 18.06.2017 г.)
38	01.06.2018	37	018	01000000	Договор аренды участка в границах № 000/18-01/21 от 21.05.2017 г.	01.02.2018	1 000 000,00	Историческая АРХИТЕКТУРНО-УСАДЬБЕННАЯ ЗОНА (ИЗМЕН. УЧ. ПЛАНА № А-000/18/001/001 от 18.06.2017 г.)

Таблица 2.1

Сведения о выполнении (частичной оплате) требований кредиторов по исполнению обязательств в форме участия в выкупе, взысканием денежных средств, оплатой и применением иных финансовых способов, в том числе по исполнению или возмещению обязательств по участку, обремененным ипотекой в ра-
мках участия в реестре

№ п/п	№ документа, подтверждающего исполнение обязательств	№ требования по реестру	Получены ли денежные средства на исполнение обязательств по требованию кредитора (сумма в рублях)	Сумма взысканных денежных средств	Процент выполнения обязательств по сумме суммы требований кредиторов (данные округлены)	Дата исполнения	Результат исполнения обязательств (сумма в рублях)	Сумма по остатку в исполнении требований кредиторов по участку, обремененному ипотекой	Дата исполнения требований по реестру	Результат исполнения обязательств по участку, обремененному ипотекой	Объем и наименование имущества, обремененного ипотекой (данные округлены)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Отметка о передаче реестра требований кредиторов _____

« 07 11 2021 года (подпись) _____ (подпись) _____

« 07 11 2021 года (подпись) _____ (подпись) _____

Итоговые данные на дату передачи по части 4 раздела 4 реестра:

- Всего кредиторов — _____
- Всего требований кредиторов — _____
- Стандартный размер требований кредиторов (без учета статьи № 8 таблицы №1) — руб. _____
- Сумма средств исполнения требований кредиторов (без учета статьи № 6 таблицы №1) — руб. _____
- Процент исполнения обязательств по сумме сумм требований кредиторов (данные округлены) — _____

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Королев* (Королев Константин Петрович) Дата 07.11.2021 г.

23

Всего требований кредиторов, исполненных по реестру _____

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передавшего реестр _____

Всего кредиторов реестра требований кредиторов 11/11/2021 г.

Итоговые данные на дату закрытия по части 4 раздела 4 реестра:

- Всего кредиторов — 11
- Всего требований кредиторов — 11
- Стандартный размер требований кредиторов (без учета статьи № 8 таблицы №1) — 181 704 191,28 руб.
- Сумма средств исполнения требований кредиторов (без учета статьи № 6 таблицы №1) — 0,00 руб.
- Процент исполнения обязательств по сумме сумм требований кредиторов по всей сумме — 0,00%
- Всего требований кредиторов, исполненных по реестру — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего *Королев* (Королев Константин Петрович) Дата 24.06.2021 г.

24

Регистр текущих платежей ООО «ОФОРТ-К» на 24.08.2021 г.

№	Должник (фамилия, имя, отчество; наименование организации; наименование физического лица)	Дата возникновения обязательства	Сумма долга (с учетом процентов)	Срок исполнения обязательства	Сумма задолженности (с учетом процентов)	Срок задолженности (с учетом процентов)	Сумма задолженности (с учетом процентов)	Сумма задолженности (с учетом процентов)
<p>Первая группа по ст. 134 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": требования по текущим платежам, связанным с судебными расходами по делу о банкротстве, выданный конкурентным арбитражным управлением, выданным должником по выплате вознаграждения лицам, выполняющим обязанности арбитражного управляющего в деле о банкротстве, требования по текущим платежам, связанным с оплатой деятельности лиц, привлеченных конкурсом арбитражным управлением для исполнения обязанностей по делу о банкротстве и связанным с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» в качестве обязательным, в том числе с коллективной ответственности по оплате деятельности указанных лиц</p>								
1	Компания Контракт-Сервис	23.11.2019 - 30.11.2019	Коммерческие организации	Уплата налогов	46 120,00	0,00	46 120,00	
2	Компания Контракт-Сервис	01.12.2020 - 31.12.2020	Коммерческие организации	Уплата налогов	136 240,00	0,00	136 240,00	
3	Филиал общества с ограниченной ответственностью «Специализированная строительная организация»	01.01.2021 - 31.03.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	156 240,00	0,00	156 240,00	
4	Филиал общества с ограниченной ответственностью «Специализированная строительная организация»	01.02.2021 - 28.02.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	141 120,00	0,00	141 120,00	
5	Филиал общества с ограниченной ответственностью «Специализированная строительная организация»	01.03.2021 - 31.03.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	136 240,00	0,00	136 240,00	

кофорт

6	Филиал общества с ограниченной ответственностью «Специализированная строительная организация»	01.04.2021 - 30.04.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	136 240,00	0,00	136 240,00	
7	Филиал общества с ограниченной ответственностью «Специализированная строительная организация»	01.05.2021 - 31.05.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	136 240,00	0,00	136 240,00	
8	ООО «Форт-Сервис»	01.06.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	0 000,00	0,00	0 000,00	
9	Компания Контракт-Сервис	01.06.2021 - 30.06.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	24 000,00	0,00	24 000,00	
10	Компания Контракт-Сервис	01.07.2021 - 31.07.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	24 000,00	0,00	24 000,00	
11	Компания Контракт-Сервис	01.08.2021 - 31.08.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	24 000,00	0,00	24 000,00	
12	Филиал общества с ограниченной ответственностью «Специализированная строительная организация»	01.09.2021 - 30.09.2021	Коммерческие организации	Уплата налогов	24 000,00	0,00	24 000,00	

кофорт

17	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	26.02.2021	Конкурсное производство	Услуги оказания	Лит. Счетчик выданный взыскателям ранее от 19.01.2021 г. по договору № 0/20-12-04	31 000,00	0,00	31 000,00
18	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	26.02.2021	Конкурсное производство	Услуги оказания	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	3 300,00	0,00	3 300,00
19	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	04.10.2020 30.11.2020	Конкурсное производство	Выполнение работ по строительству	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	36 000,00	0,00	36 000,00
20	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	01.11.2020 30.11.2020	Конкурсное производство	Выполнение работ по строительству	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	9 202,97	0,00	9 202,97
17	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	12.01.2021	Конкурсное производство	Услуги оказания	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	24 400,00	0,00	24 400,00
18	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	04.10.2020 31.12.2020	Конкурсное производство	Услуги оказания	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	30 000,00	0,00	30 000,00
24	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	01.12.2020 31.12.2020	Конкурсное производство	Услуги оказания	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	2 002,10	0,00	2 002,10
25	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	01.01.2021 31.01.2021	Конкурсное производство	Услуги оказания	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	30 000,00	0,00	30 000,00
26	Кредитная задолженность ООО «ОФОРТ-К»	01.01.2021 31.01.2021	Конкурсное производство	Услуги оказания	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	1 200,00	0,00	1 200,00

Veronika

21	ООО «Ниспет Авто Сервис»	04.01.2021	Конкурсное производство	Услуги оказания	Лит. Счетчик выданный взыскателям ранее от 19.01.2021 г. по договору № 0/20-12-04	754 000,00	0,00	754 000,00
22	ООО «Ниспет Авто Сервис»	01.02.2021 28.02.2021	Конкурсное производство	Выполнение работ по строительству	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	30 000,00	0,00	30 000,00
24	ООО «Ниспет Авто Сервис»	01.02.2021 28.02.2021	Конкурсное производство	Выполнение работ по строительству	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	11 210,25	0,00	11 210,25
25	ООО «Ниспет Авто Сервис»	09.02.2021	Конкурсное производство	Услуги оказания	Положение № 15 от 09.02.2021 г.	5 100,00	0,00	5 100,00
26	ООО «Ниспет Авто Сервис»	02.03.2021	Конкурсное производство	Услуги оказания	Лит. № 49 от 02.03.2021 г.	135 000,00	0,00	135 000,00
27	ООО «Ниспет Авто Сервис»	01.03.2021 31.03.2021	Конкурсное производство	Выполнение работ по строительству	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	20 000,00	0,00	20 000,00
28	ООО «Ниспет Авто Сервис»	01.03.2021 31.03.2021	Конкурсное производство	Выполнение работ по строительству	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	3 791,40	0,00	3 791,40
29	ООО «Ниспет Авто Сервис»	01.04.2021 30.04.2021	Конкурсное производство	Выполнение работ по строительству	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	30 000,00	0,00	30 000,00

Veronika

30	Кургань Коммунальное предприятие	01.04.2021-30.04.2021	Конкурсное право участия	Расходы на период процедуры конкурсного правоучастия (публикации, федератур, почтовые расходы)	Континент, платежные поручения	6 343,90	0,00	6 343,90
31	Федеральный бюджет	30.04.2021	Конкурсное право участия	Госпошлина	Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 29.04.2021 г.	12 000,00	0,00	12 000,00
32	Кургань Коммунальное предприятие	30.04.2021	Конкурсное право участия	Промисловый судата (бух ответственности №2020 г.)	Платежное поручение № 51 от 23.04.2021 г.	55 000,00	0,00	55 000,00
33	Кургань Коммунальное предприятие	01.05.2021-31.05.2021	Конкурсное право участия	Неплатежеспособное конкурсное правоучастия	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.04.2020 г.	30 000,00	0,00	30 000,00
34	Кургань Коммунальное предприятие	01.05.2021-31.05.2021	Конкурсное право участия	Расходы на период процедуры конкурсного правоучастия (публикации, федератур, почтовые расходы)	Континент, платежные поручения	3 536,55	0,00	3 536,55
35	Кургань Коммунальное предприятие	01.06.2021-30.06.2021	Конкурсное право участия	Неплатежеспособное конкурсное правоучастия	Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	30 000,00	0,00	30 000,00
36	Кургань Коммунальное предприятие	01.06.2021-30.06.2021	Конкурсное право участия	Расходы на период процедуры конкурсного правоучастия (публикации, федератур, почтовые расходы)	Континент, платежные поручения	5 273,90	0,00	5 273,90

корректи

550

37	Кургань Коммунальное предприятие	01.07.2021-31.07.2021	Конкурсное право участия	Неплатежеспособное конкурсное правоучастия	Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.04.2020 г.	30 000,00	0,00	30 000,00
38	Кургань Коммунальное предприятие	01.07.2021-31.07.2021	Конкурсное право участия	Расходы на период процедуры конкурсного правоучастия (публикации, федератур, почтовые расходы)	Континент, платежные поручения	4 826,51	0,00	4 826,51
39	Федеральный бюджет	02.08.2021	Конкурсное право участия	Госпошлина	Постановлением Свердловского арбитражного суда по делу № А60-31963/2020 от 02 августа 2021 г.	3 000,00	0,00	3 000,00
40	Федеральный бюджет	02.08.2021	Конкурсное право участия	Госпошлина	Платежное поручение № 151 от 13.08.2021 г.	3 400,00	0,00	3 400,00
41	Кургань Коммунальное предприятие	01.08.2021-31.08.2021	Конкурсное право участия	Неплатежеспособное конкурсное правоучастия	Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-31963/2020 от 03.09.2020 г.	23 525,81	0,00	23 525,81
42	Кургань Коммунальное предприятие	01.08.2021-31.08.2021	Конкурсное право участия	Расходы на период процедуры конкурсного правоучастия (публикации, федератур, почтовые расходы)	Континент, платежные поручения	10 226,54	0,00	10 226,54
Итого:						1 818 637,40	0,00	1 818 637,40

Итого: 134 ФЛ "О insolventности (банкротство)": требования об insolvent суда или, работающих или работающих (после даты принятия insolventности и insolventности банкротом) во трудовом договоре, требования и выплаты выплаты insolventности

корректи

560

1	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	02.11.2020 - 30.11.2020	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00
2	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	02.11.2020 - 30.11.2020	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00
3	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.12.2020 - 31.12.2020	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00
4	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.12.2020 - 31.12.2020	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00
5	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.01.2021 - 31.01.2021	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00
6	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.01.2021 - 31.01.2021	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00
7	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.02.2021 - 28.02.2021	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00
8	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.02.2021 - 28.02.2021	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00
9	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.03.2021 - 31.03.2021	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00
10	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.03.2021 - 31.03.2021	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00
11	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.04.2021 - 30.04.2021	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00
12	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.04.2021 - 30.04.2021	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00
13	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.05.2021 - 31.05.2021	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00
14	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.05.2021 - 31.05.2021	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00
15	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.06.2021 - 30.06.2021	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00

Королёв

561

16	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.06.2021 - 30.06.2021	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00
17	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.07.2021 - 31.07.2021	Конкурсное производство	Итого НДС	27 830,00	0,00	27 830,00
18	ИФНС в Карповском районе г. Екатеринбург	01.07.2021 - 31.07.2021	Конкурсное производство	ИДПФЛ	16 445,00	0,00	16 445,00

Итого:

398 475,00 0,00 398 475,00

Третья очередь по ст. 134 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": требования об оплате деятельности лиц, привлеченных арбитражным управляющим для обеспечения исполнения обязательств по него обязанностей в деле о банкротстве, в том числе об изъятии задолженности по оплате деятельности этих лиц, за исключением лиц, указанных в абзаце втором пункта 2 статьи 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

1.	Регионы Южная Сибирская	02.11.2020 - 30.11.2020	Конкурсное производство	Заработная плата	60 030,00	0,00	60 030,00
2.	Менеджеры Южная Сибирская	02.11.2020 - 30.11.2020	Конкурсное производство	Заработная плата	50 025,00	0,00	50 025,00
4.	Регионы Южная Сибирская	01.12.2020 - 31.12.2020	Конкурсное производство	Заработная плата	60 030,00	0,00	60 030,00
5.	Менеджеры Южная Сибирская	01.12.2020 - 31.12.2020	Конкурсное производство	Заработная плата	50 025,00	0,00	50 025,00
7.	Регионы Южная Сибирская	01.01.2021 - 31.01.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	60 030,00	0,00	60 030,00
8.	Менеджеры Южная Сибирская	01.01.2021 - 31.01.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	50 025,00	0,00	50 025,00
10.	Регионы Южная Сибирская	01.02.2021 - 28.02.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	60 030,00	0,00	60 030,00
11.	Менеджеры Южная Сибирская	01.02.2021 - 28.02.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	50 025,00	0,00	50 025,00
13.	Регионы Южная Сибирская	01.03.2021 - 31.03.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	60 030,00	0,00	60 030,00
14.	Менеджеры Южная Сибирская	01.03.2021 - 31.03.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	50 025,00	0,00	50 025,00
16.	Регионы Южная Сибирская	01.04.2021 - 30.04.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	60 030,00	0,00	60 030,00
17.	Менеджеры Южная Сибирская	01.04.2021 - 30.04.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	50 025,00	0,00	50 025,00
19.	Регионы Южная Сибирская	01.05.2021 - 31.05.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	60 030,00	0,00	60 030,00
20.	Менеджеры Южная Сибирская	01.05.2021 - 31.05.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	50 025,00	0,00	50 025,00
22.	Регионы Южная Сибирская	01.06.2021 - 30.06.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	60 030,00	0,00	60 030,00
24.	Менеджеры Южная Сибирская	01.06.2021 - 30.06.2021	Конкурсное производство	Заработная плата	50 025,00	0,00	50 025,00

Королёв

562

13	ООО «ОФОРТ-К» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 81 от 30.06.2020 г.	21 200,00	0,00	21 200,00
14	ООО «ОФОРТ-К» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны		64 000,00	0,00	64 000,00
15	ООО «ОФОРТ-К» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны		39 000,00	0,00	39 000,00
16	ООО «ОФОРТ-К» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 30 от 31.06.2020 г.	250 200,00	0,00	250 200,00
Итого:						1 077 200,00	0,00	1 077 200,00
Итого по разделу «Услуги охраны» по ст. 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: требования по исполненным или иным, неисполненным обязательствам, предъявленным должником к кредитору»								
1	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны		16 200,00	16 200,00	0,00
2	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны		16 200,00	16 200,00	0,00
3	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 116 от 30.06.2020 г.	20 400,00	20 400,00	0,00
4	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 117 от 30.06.2020 г.	17 300,00	17 300,00	0,00
5	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 118 от 30.06.2020 г.	17 300,00	17 300,00	0,00
6	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 120 от 30.06.2020 г.	44 700,00	44 700,00	0,00
7	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 122 от 30.06.2020 г.	17 300,00	17 300,00	0,00
8	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 123 от 30.06.2020 г.	16 200,00	16 200,00	0,00
9	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 124 от 30.06.2020 г.	127 000,00	127 000,00	14 100,00
10	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 125 от 30.06.2020 г.	42 200,00	0,00	42 200,00
11	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 126 от 30.06.2020 г.	42 200,00	0,00	42 200,00

Королев

17	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 127 от 30.06.2020 г. Лист № 44 от 07.07.2021	45 300,00	0,00	45 300,00
18	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 127 от 30.06.2020 г. Лист № 44 от 07.07.2021	41 900,00	0,00	41 900,00
Итого:						642 300,00	165 200,00	287 000,00
Итого по разделу «Услуги охраны» по ст. 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: требования по иным текущим платежам								
1	ООО «ОФОРТ-К» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 81 от 30.06.2020 г.	188 900,00	0,00	188 900,00
2	ООО «ОФОРТ-К» - «Услуги охраны»	01.07.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Лист № 93 от 02.08.2020 г.	15 200,00	0,00	15 200,00
3	ООО «ОФОРТ-К» - «Услуги охраны»	08.08.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № 449-24/2020 от 24.07.2020	10 200,00	0,00	10 200,00
4	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	13.08.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-1263/2020 от 13.07.2020	23 550,00	0,00	23 550,00
5	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	07.09.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбург по делу № 2-2772/2020 от 30.07.2020 г.	5 870,00	0,00	5 870,00
6	ООО «ТранспортТрейд» - «Услуги охраны»	07.09.2020	Конкурсное право участия в тендере	Услуги охраны	Решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбург по делу № 2-2771/2020 от 30.07.2020 г.	11 610,00	0,00	11 610,00

Королев

7	Местный бюджет	07.09.2020	Конкурсное правоотношение	Госзаказчик	Решение Октябрьского районного суда г. Самары от 07.09.2020 № 2-2773/2020 от 30.07.2020 г.	24 002,00	0,00	24 002,00
8	Местный бюджет	08.10.2020	Конкурсное правоотношение	Госзаказчик	Решение Кировского районного суда г. Самары от 08.10.2020 № 2-3427/2020 от 01.09.2020 г.	3 487,00	0,00	3 487,00
9	ООО «Средневольт» «Адрес: г.Самара»	25.10.2020	Конкурсное правоотношение	Госзаказчик	Решение Арбитражного суда Свердловской области от 25.10.2020 № А50-40284/2020 от 05.10.2020 г.	35 445,00	0,00	35 445,00
10	ООО «ТранспортТрейд»	04.11.2020	Конкурсное правоотношение	Госзаказчик	Решение Арбитражного суда Свердловской области от 04.11.2020 № А50-79079/2020 от 19.10.2020 г.	31 095,00	0,00	31 095,00
11	ООО «Газпром» «Адрес: г.Самара»	06.11.2020	Конкурсное правоотношение	Судебные расходы	Определение Арбитражного суда Свердловской области от 06.11.2020 № А50-12613/2020 от 06.10.2020 г.	50 000,00	0,00	50 000,00
12	ООО «ТранспортТрейд»	13.11.2020	Конкурсное правоотношение	Госзаказчик	Решение Арбитражного суда Свердловской области от 13.11.2020 № А50-00314/2020 от 13.10.2020 г.	6 985,00	0,00	6 985,00

Королев

505

13	ООО «Газпром» «Адрес: г.Самара»	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К»	0 471,00	0,00	0 471,00
14	ООО «ТЭК» ФНС № 13	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К» на основании судебного акта	3 648,00	0,00	3 648,00
15	ООО «ТЭК» ФНС № 13	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К» на основании судебного акта	1 136,00	0,00	1 136,00
16	ООО «Газпром» «Адрес: г.Самара»	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К»	6 451,00	0,00	6 451,00
17	ООО «ТЭК» ФНС № 13	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К» на основании судебного акта	3 648,00	0,00	3 648,00
18	ООО «ТЭК» ФНС № 13	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К» на основании судебного акта	3 136,00	0,00	3 136,00
19	ООО «Газпром» «Адрес: г.Самара»	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К»	6 451,00	0,00	6 451,00
20	ООО «ТЭК» ФНС № 13	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К» на основании судебного акта	3 648,00	0,00	3 648,00
21	ООО «ТЭК» ФНС № 13	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К» на основании судебного акта	1 136,00	0,00	1 136,00
22	ООО «Газпром» «Адрес: г.Самара»	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К»	6 451,00	0,00	6 451,00
23	ООО «ТЭК» ФНС № 13	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К» на основании судебного акта	3 648,00	0,00	3 648,00
24	ООО «ТЭК» ФНС № 13	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К» на основании судебного акта	1 136,00	0,00	1 136,00
25	ООО «ТЭК» ФНС № 13	(0,00,00)	Конкурсное правоотношение	Госзаказчик	3 000,00	0,00	3 000,00
26	ООО «Газпром» «Адрес: г.Самара»	02.11.2020 - 26.11.2020	Конкурсное правоотношение	ООО «ОФОРТ-К»	6 451,00	0,00	6 451,00

Королев

506

27	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.01.2021 - 31.01.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС по арестованной недвижимости	2 668,50	0,00	2 668,50
28	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.03.2021 - 31.03.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС от участия в случае в проф. обязанности	1 138,50	0,00	1 138,50
29	ИФНС в Карголан районе (Канонеробита)	01.04.2021 - 31.04.2021	Конкурсное производство	Взыск ОМЧ	6 451,50	0,00	6 451,50
30	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.01.2021 - 31.01.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС по арестованной недвижимости	3 668,50	-0,00	3 668,50
31	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.01.2021 - 31.04.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС от участия в случае в проф. обязанности	1 138,50	0,00	1 138,50
32	ИФНС в Карголан районе (Канонеробита)	01.05.2021 - 31.05.2021	Конкурсное производство	Взыск ОМЧ	6 451,50	-0,00	6 451,50
33	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.05.2021 - 31.05.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС по арестованной недвижимости	3 668,50	0,00	3 668,50
34	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.05.2021 - 31.05.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС от участия в случае в проф. обязанности	1 138,50	-0,00	1 138,50
35	ИФНС в Карголан районе (Канонеробита)	01.06.2021 - 30.06.2021	Конкурсное производство	Взыск ОМЧ	6 451,50	0,00	6 451,50
36	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.06.2021 - 30.06.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС по арестованной недвижимости	3 668,50	0,00	3 668,50
37	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.06.2021 - 30.06.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС от участия в случае в проф. обязанности	1 138,50	0,00	1 138,50
38	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.07.2021 - 31.07.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС по арестованной недвижимости	3 668,50	0,00	3 668,50
39	ГУ-СНО ФСС (Финанс. № 11)	01.07.2021 - 31.07.2021	Конкурсное производство	Взыск ФСС от участия в случае в проф. обязанности	1 138,50	0,00	1 138,50
Итого:					515 534,05	-	515 534,05
Итого по ресурсу текущих платежей:					4 470 919,66	155 253,38	4 315 657,28

Консультант управлений ООО «ОФОРТ-К»



К.П. Карпов

Приложение №3. Сведения об Оценщике и ООО «РК-Профит»





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ
Волгоградский филиал

ПОЛИС № 213700-035-000032

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Компания – Профит»
Адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Академическая, 22, оф. 301
Банковские реквизиты: р/с 40702810612550013208 к/с 30101810445250000360 Филиал "Корпоративный" ЦАО "СОВКОМБАНК"(г. Москва) БИК 044525380 ОГРН 1123444004100 ИНН 3444194466

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности на один страховой случай	5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек
Франшиза	по договору страхования не предусмотрена

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 213700-035-000032 от 02.06.2021г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 05.06.2021г. по 04.06.2022г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемая часть настоящего Полиса является:
Договор № 213700-035-000032 от 02.06.2021г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ ЦАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»	Директор ООО «РК-Профит»
М.П.  М.В. Вербиной	М.П.  /И.В. Косицнев /