



ОТЧЕТ № 38-23068/2024-О

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РЕНТНЫЙ 3», ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАПИТАЛЬНЫЕ АКТИВЫ 1» И ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАПИТАЛЬНЫЕ АКТИВЫ 2» НА ОСНОВАНИИ, ВЫТЕКАЮЩИХ ИЗ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № ПР-101/КР/ДДУ ОТ 04.09.2017 Г., ПРАВА ПРЕДСТАВЛЯЮТ СОБОЙ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКУ ПОСТРОИТЬ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ - ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС С АПАРТАМЕНТАМИ КВАРТИРНОГО ТИПА, ОРИЕНТИРОВОЧНОЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11 368,0 КВ. М., СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРОГО ПРОИЗВОДИТСЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:02:0002013:97, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ПРИШВИНА, ВЛ.4А, ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, С УЧЕТОМ ОТКАЗА В УДОВЛЕТВОРЕНИИ ЗАЯВЛЕНИЙ ООО УК «НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАПИТАЛЬНЫЕ АКТИВЫ 1», Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАПИТАЛЬНЫЕ АКТИВЫ 2», Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «РЕНТНЫЙ 3» О ВКЛЮЧЕНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В РЕЕСТР ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ ДОЛЖНИКА ООО «КАРА+», СОГЛАСНО ОПРЕДЕЛЕНИЮ АРБИТРАЖНОГО СУДА ГОРОДА МОСКВЫ ОТ 01 ФЕВРАЛЯ 2024 Г. ПО ДЕЛУ № А40-250259/22-74-441 «Б»

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

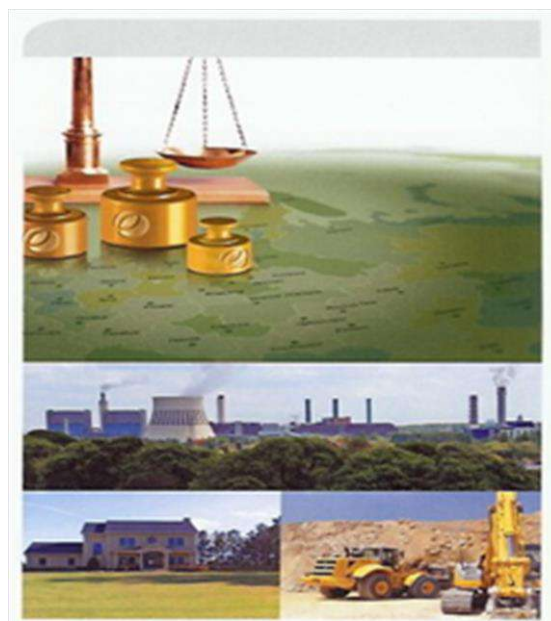
Договор на оказание услуг по оценке №
38-23068/2024-О от 06 февраля 2024 г.
ДАТА ОЦЕНКИ: 23 января 2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:
19 ФЕВРАЛЯ 2024 Г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Надежное
управление»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОБИКС»

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ:
Определение справедливой стоимости
объектов оценки для целей,
предусмотренных Указаниями Банка
России № 3758-У от 25 августа 2015 года



МОСКВА 2024 Г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору ООО УК «Надежное управление»
Корольковой И.И

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 38-23068/2024-О от 06 февраля 2024 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на 23 января 2024 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Оценка справедливой стоимости проводится для целей составления отчетности Фондов под управлением Заказчика

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 23 января 2024 г., с учетом отказа в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+», согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»,

итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав, принадлежащих ЗПИФ недвижимости «Рентный 3», на основании Договора уступки прав-требований №РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г., вытекающие из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект

недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришивина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты квартирного типа общей проектной площадью 406,60 кв. м равна:

9 (Девять) рублей 76 копеек РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	1
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	1
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	1
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	1
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	1
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	1
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	1
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	1
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	1

итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав, принадлежащих ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», на основании Договора уступки прав-требований №УН1-Ц-64 от 11.07.2018 г., вытекающие из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришивина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты квартирного типа общей площадью 383,40 кв. м, равна:

9 (Девять) рублей РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв.м	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	12	В-Г/3-6	59,1	1206	1
2	12	В-Г/5-6	37,3	1207	1
3	12	В-Г/7-9	35,1	1209	1
4	12	Б-Г/8-10	60,6	1210	1
5	12	Б-В/8-9	46,7	1211	1
6	13	В-Г/2-3	32,3	1305	1
7	13	В-Г/5-6	37,3	1307	1
8	13	В-Г/6-7	35,7	1308	1
9	13	Б-В/4-6	39,3	1314	1

итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав, принадлежащих ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», на основании Договора уступки прав-требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г., вытекающие из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа,

ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Приивина, вл. 4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты, машиноместа, кладовки общей проектной площади: 470,9 кв. м, равна:

34 (Тридцать четыре) рубля РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	15	Б-В/2-4	33,1	1501	1
2	15	Б-В/2-3	33,2	1502	1
3	15	Б-В/1-3	47,0	1503	1
4	15	В-Г/1-3	35,1	1504	1
5	15	В-Г/2-3	28,0	1505	1
Машиноместа					
6	-1	А-Б/1-2	10,5	ММ-01	1
7	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-05	1
8	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-06	1
9	-1	Г-Д/1-2	10,5	ММ-08	1
10	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-10	1
11	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-11	1
12	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-12	1
13	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-13	1
14	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-14	1
15	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-15	1
16	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-16	1
17	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-17	1
18	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-18	1
19	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-19	1
20	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-22	1
21	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-23	1
22	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-25	1
23	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-26	1
24	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-27	1
25	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-28	1
26	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-29	1
27	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-30	1
28	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-31	1
29	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-32	1
30	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-33	1
Кладовки					
31	-1	А-Б/9-10	8,8	КЛ-010	1
32	-1	А/1-2	17,4	КЛ-014	1
33	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-017	1
34	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-018	1

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



Слуцкий Д.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	9
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	14
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г, № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	16
1.5. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	17
1.6. Анализ достаточности и достоверности информации	20
1.7. Содержание и объем работ для проведения оценки	22
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
2.1. Описание местоположения объектов недвижимости	26
2.2. Качественные и количественные характеристики объекта недвижимости	30
2.3. Юридическое описание объекта оценки	34
2.4. Выводы	35
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	37
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	37
3.2. Статистический релиз Федресурса банкротства в России: 9 месяцев 2023 года	42
3.3. Типичные существенные ценообразующие параметры задолженности	44
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	45
4.1. Подходы и методы оценки	45
4.2. Расчет справедливой стоимости оцениваемых апартаментов в рамках доходного подхода 58	
4.2.1. Выбор метода оценки	58
4.2.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	61
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	65
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ.....	68
6.1. Методическая литература	68
6.2. Информационно-аналитические материалы	68
7. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	69
Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки	72
Приложение №2. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	77

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 38-23068/2024-О от 06 февраля 2024 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки.

Имущественные права на объект оценки	имущественные права по договору участия в долевом строительстве входят в состав активов фондов, доверительное управление которым осуществляет ООО УК «Надежное управление»
Обременения (ограничения)	Доверительное управление
Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, учитываемые при оценке	Имущественные права Имеются

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости объекта оценки Оценщик применил доходный подход.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 23 января 2024 г., с учетом отказа в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+», согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»,

итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав, принадлежащих ЗПИФ недвижимости «Рентный 3», на основании Договора уступки прав-требований №РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г., вытекающие из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришивина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты квартирного типа общей проектной площадью 406,60 кв. м равна:

9 (Девять) рублей 76 копеек РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	1
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	1
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	1

4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	1
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	1
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	1
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	1
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	1
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	1

итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав, принадлежащих ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», на основании Договора уступки прав-требований №УН1-Ц-64 от 11.07.2018 г., вытекающие из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришивина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты квартирного типа общей площадью 383,40 кв. м, равна:

9 (Девять) рублей РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв.м	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	12	В-Г/3-6	59,1	1206	1
2	12	В-Г/5-6	37,3	1207	1
3	12	В-Г/7-9	35,1	1209	1
4	12	Б-Г/8-10	60,6	1210	1
5	12	Б-В/8-9	46,7	1211	1
6	13	В-Г/2-3	32,3	1305	1
7	13	В-Г/5-6	37,3	1307	1
8	13	В-Г/6-7	35,7	1308	1
9	13	Б-В/4-6	39,3	1314	1

итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав, принадлежащих ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», на основании Договора уступки прав-требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г., вытекающие из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 г., права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришивина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения: апартаменты, машиноместа, кладовки общей проектной площади: 470,9 кв. м, равна:

34 (Тридцать четыре) рубля РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	15	Б-В/2-4	33,1	1501	1
2	15	Б-В/2-3	33,2	1502	1

3	15	Б-В/1-3	47,0	1503	1
4	15	В-Г/1-3	35,1	1504	1
5	15	В-Г/2-3	28,0	1505	1
Машиноместа					
6	-1	А-Б/1-2	10,5	ММ-01	1
7	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-05	1
8	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-06	1
9	-1	Г-Д/1-2	10,5	ММ-08	1
10	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-10	1
11	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-11	1
12	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-12	1
13	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-13	1
14	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-14	1
15	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-15	1
16	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-16	1
17	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-17	1
18	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-18	1
19	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-19	1
20	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-22	1
21	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-23	1
22	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-25	1
23	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-26	1
24	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-27	1
25	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-28	1
26	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-29	1
27	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-30	1
28	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-31	1
29	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-32	1
30	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-33	1
Кладовки					
31	-1	А-Б/9-10	8,8	КЛ-010	1
32	-1	А/1-2	17,4	КЛ-014	1
33	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-017	1
34	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-018	1

Оценщик: 1 категории

 Слесарева Н.П.

Генеральный директор



 Слуцкий Д.Е.

19 февраля 2024 г.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 38-23068/2024-О от 06 февраля 2024 г. и Приложением № 2 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	имущественные права по договору участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04/09/2017 г. на сумму 109 272 509,73 руб. , представляющие собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенные по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства – нежилые помещения, с учетом отказа в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+», согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»:		
	1. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Рентный 3», на основании Договора уступки прав-требований №РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г.		
	Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
	Апартаменты квартирного типа	1401	3 541 822,00
	Апартаменты квартирного типа	1402	4 272 975,00
	Апартаменты квартирного типа	1403	5 431 426,00
	Апартаменты квартирного типа	1406	5 611 841,00
	Апартаменты квартирного типа	1407	3 541 822,00
	Апартаменты квартирного типа	1408	3 389 894,00
	Апартаменты квартирного типа	1409	3 332 921,00
	Апартаменты квартирного типа	1410	5 754 273,00
	Апартаменты квартирного типа	1414	3 731 732,00
	ИТОГО:		38 608 706,00
	2. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», на основании Договора уступки прав-требований №УН1-Ц-64 от 11.07.2018 г.		
	Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
	Апартаменты квартирного типа	1206	5 611 841,00
	Апартаменты квартирного типа	1207	3 541 822,00
	Апартаменты квартирного типа	1209	3 332 921,00
	Апартаменты квартирного типа	1210	5 754 273,00
	Апартаменты квартирного типа	1211	4 434 399,00
	Апартаменты квартирного типа	1305	3 067 047,00
	Апартаменты квартирного типа	1307	3 541 822,00
	Апартаменты квартирного типа	1308	3 389 894,00
	Апартаменты квартирного типа	1314	3 731 732,00
	ИТОГО:		36 405 751,00
	3. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», на		

	основании Договора уступки прав-требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г.		
	Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
	Апартаменты квартирного типа	1501	3 143 011,00
	Апартаменты квартирного типа	1502	3 152 506,00
	Апартаменты квартирного типа	1503	4 462 885,00
	Апартаменты квартирного типа	1504	3 332 920,50
	Апартаменты квартирного типа	1505	2 658 740,00
	Машино-место	ММ-01	637 680,02
	Машино-место	ММ-05	637 680,02
	Машино-место	ММ-06	637 680,02
	Машино-место	ММ-08	637 680,02
	Машино-место	ММ-10	637 680,02
	Машино-место	ММ-11	637 680,02
	Машино-место	ММ-12	637 680,02
	Машино-место	ММ-13	637 680,02
	Машино-место	ММ-14	637 680,02
	Машино-место	ММ-15	637 680,02
	Машино-место	ММ-16	637 680,02
	Машино-место	ММ-17	637 680,02
	Машино-место	ММ-18	637 680,02
	Машино-место	ММ-19	637 680,02
	Машино-место	ММ-22	637 680,02
	Машино-место	ММ-23	637 680,02
	Машино-место	ММ-25	637 680,02
	Машино-место	ММ-26	637 680,02
	Машино-место	ММ-27	637 680,02
	Машино-место	ММ-28	637 680,02
	Машино-место	ММ-29	637 680,02
	Машино-место	ММ-30	637 680,02
	Машино-место	ММ-31	637 680,02
	Машино-место	ММ-32	637 680,02
	Машино-место	ММ-33	637 680,02
	Кладовка	КЛ-010	417 802,00
	Кладовка	КЛ-014	826 109,00
	Кладовка	КЛ-017	161 023,00
	Кладовка	КЛ-018	161 055,73
	ИТОГО:		34 258 052,73
Балансовая стоимость	Оцениваемые объекты балансовую стоимость в отчетности фонда не имеют и отражены по справедливой стоимости.		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки: ✓ Договор № ПР-101/Кр/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 г. ✓ Письмо № 1 от 18.06.2018 г. об отсутствии претензий ООО «КАРА+» к АО «АЛБЕК». ✓ Договор уступки прав требований № РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г. между АО «АЛБЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3». ✓ Договор уступки прав требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г. между АО «АЛБЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости		

	«Уральская недвижимость 2». ✓ Договор уступки прав требований № УН12-Ц-64 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1». ✓ Заявления о признании обоснованными и включении требований ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» в реестр требований кредиторов ООО «Кара+». Оплата за отправление Заявлений датирована 18.05.2023 г. ✓ Решение Арбитражного суда города Москвы от 18 января 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» ✓ Определение Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» ✓ Информационное письмо № 07-06/22 от 08.06.2022 г. с Приложением информации о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+» ✓ Письмо представление.
Имущественные права на объект оценки	имущественные права по договору участия в долевом строительстве входят в состав активов фондов, доверительное управление которым осуществляет ООО УК «Надежное управление»
Обременения (ограничения)	Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке	Имущественные права
Обременения (ограничения)	Имеются
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Оценка справедливой стоимости проводится для целей составления отчетности Фонда под управлением Заказчика
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость

Предпосылки стоимости	Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 23 января 2024 г.; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения): Оценка проводится с учетом отказа в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+», согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. 2. При оценке объекта оценки скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
Дата оценки	23 января 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена 19 февраля 2024 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился (Фотографии и описание состояния объекта оценки представлено Заказчиком) Оцениваемые объекты находятся в строящемся жилом комплексе, не сданном в эксплуатацию, доступ на объект запрещен, в связи с чем, осмотр провести невозможно.
Ограничения оценки	• Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта. • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; • Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени;

	• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; • Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем отчете, которые могут повлиять на его стоимость; • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете; • Все расчеты в рамках отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (используется округления). • В состав объекта оценки не входит движимое имущество. • Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.	• Отчет об оценке может быть использован заказчиком только для целей составления отчетности Фонда под управлением Заказчика. Использование результатов оценки для проведения сделок не предполагается. • Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки. • Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.
Форма составления отчета об оценке	• Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате.pdf.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен: • в виде числа (являться результатом математического округления); • валюта – рубль Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке.	• Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.
Оценка проводится в соответствии	• с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция); • с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).
Требования к содержанию Отчета об оценке	• Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами

	Минэкономразвития России: • ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; • ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; • ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; • ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; • ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; • ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200; • ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» • А также с учетом требований к отчету об оценке СРО оценщика
--	--

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	Полное название: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Сокращенное название: ООО УК «Надежное управление» Адрес места нахождения: 115432, Москва г, Андропова пр-кт, дом № 18, корпус 1, помещение VI ИНН 7723625776 КПП 772501001 ОГРН 1077759414281
Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Фамилия, имя, отчество: Слесарева Надежда Петровна; Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков: Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»; Номер свидетельства: № 3336-21 от 22 июня 2021 г.; Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040 Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8. стр. 1; Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8. стр. 1 Эл. адрес почты: nad_sor@inbox.ru Телефон: 8 (495) 380-11-38; Организационно-правовая форма юридического лица (Исполнителя): Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» («ОБИКС»); ОГРН юридического лица: 1057746429696, Дата присвоения ОГРН: 15 марта 2005 г.; Место нахождения юридического лица: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8.стр. 1; Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховой компании ООО «Абсолют Страхование», полис 022-073-009208/23 на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей,

	срок действия договора с 21 марта 2023 г. по 20 марта 2024 г. Основание для проведения оценки: Трудовой договор № 51-2016 от 08.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» 019364-1 № 012737-КА1 от 17 мая 2021 г. ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19. Ответственность юридического лица: Страховой полис № 1/2023/СП134/765 от 24.03.2023 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма: 500 050 000 рублей, срок действия: с 04.04.2023 г. по 03.04.2024 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлекаемых к проведению организаций и специалистов	Не привлекались

**1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ
ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТАМИ 6 И 8 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ
«ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ
РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г, № 200, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕ ОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА
ОЦЕНКУ**

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

Оценка проводится с учетом отказа в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+», согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»

Иные существенные допущения:

1. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
2. При оценке объекта оценки скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
3. Осмотр оцениваемых объектов не проводился. Оцениваемые объекты находятся в строящемся жилом комплексе, не сданном в эксплуатацию, доступ на объект запрещен, в связи с чем, осмотр провести невозможно. Оценка проведена с допущением, что состояние оцениваемых объектов на момент оценки соответствует описанию, предоставленному заказчиком.

• **Ограничения**

- ✓ Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- ✓ Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- ✓ Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени;
- ✓ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;

- ✓ Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем отчете, которые могут повлиять на его стоимость;
- ✓ Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете;
- ✓ Все расчеты в рамках отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (используется округления).
- ✓ В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- ✓ Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта
- ✓ В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- ✓ Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.
- ✓ Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

1.5. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных

стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- о первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- о вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7- XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект относится к имущественным правам по договору участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества и входит в состав имущества Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись все стандарты, определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке (ФСО I, II, III, IV, V, VI). Дополнительно к общим стандартам оценки использовались следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

- ♦ В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.».

1.6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

1. нормативные документы (раздел 1.5);
2. методическая литература (раздел 6).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Далее Оценщик провёл анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Копии документов, используемые Оценщиком, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки».

Так как Оценщику, предоставлены основные документы и данные по объекту оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Согласно Федеральным стандартам оценки, информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и

заверена в установленном порядке, и у Оценщика нет оснований считать иначе. Так как вышеуказанные документы подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, а так же являются официальными данными и не противоречат друг другу, а также данным о состоянии объекта, то Оценщик считает нецелесообразным подвергать их сомнению, и считает их достоверными.

Однако Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследовавшихся Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

При составлении отчета Оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- ✓ Договор № ПР-101/Кр/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 г.
- ✓ Письмо № 1 от 18.06.2018 г. об отсутствии претензий ООО «КАРА+» к АО «АЛВЕК».
- ✓ Договор уступки прав требований № РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3».
- ✓ Договор уступки прав требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2».
- ✓ Договор уступки прав требований № УН12-Ц-64 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

- ✓ Заявления о признании обоснованными и включении требований ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» в реестр требований кредиторов ООО «Кара+». Оплата за отправку Заявлений датирована 18.05.2023 г.
- ✓ Решение Арбитражного суда города Москвы от 18 января 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»
- ✓ Определение Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»
- ✓ Информационное письмо № 07-06/22 от 08.06.2022 г. с Приложением информации о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+»
- ✓ Письмо представление.

Вышеуказанные документы представлены в Приложении 3 Отчета.

В дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в разделах настоящего отчета.

1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный документ является полным повествовательным Отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

В соответствии с п. 1 ФСО III «Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от № 200 от 14 апреля 2022 г., проведение оценки объекта включает в себя следующие действия:

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

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

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Подробное описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке приведено в разделах Отчета, поименованных в соответствии с перечисленными подходами к оценке.

2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются имущественные права по договору участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04/09/2017 г. на сумму 109 272 509,73 руб. , представляющие собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенные по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства – нежилые помещения, включая:

1. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Рентный 3», на основании Договора уступки прав-требований №РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г.:

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1401	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1402	4 272 975,00
Апартаменты квартирного типа	1403	5 431 426,00
Апартаменты квартирного типа	1406	5 611 841,00
Апартаменты квартирного типа	1407	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1408	3 389 894,00
Апартаменты квартирного типа	1409	3 332 921,00
Апартаменты квартирного типа	1410	5 754 273,00
Апартаменты квартирного типа	1414	3 731 732,00
ИТОГО:		38 608 706,00

2. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», на основании Договора уступки прав-требований №УН1-Ц-64 от 11.07.2018 г.

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1206	5 611 841,00
Апартаменты квартирного типа	1207	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1209	3 332 921,00
Апартаменты квартирного типа	1210	5 754 273,00
Апартаменты квартирного типа	1211	4 434 399,00
Апартаменты квартирного типа	1305	3 067 047,00
Апартаменты квартирного типа	1307	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1308	3 389 894,00
Апартаменты квартирного типа	1314	3 731 732,00
ИТОГО:		36 405 751,00

3. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», на основании Договора уступки прав-требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г.

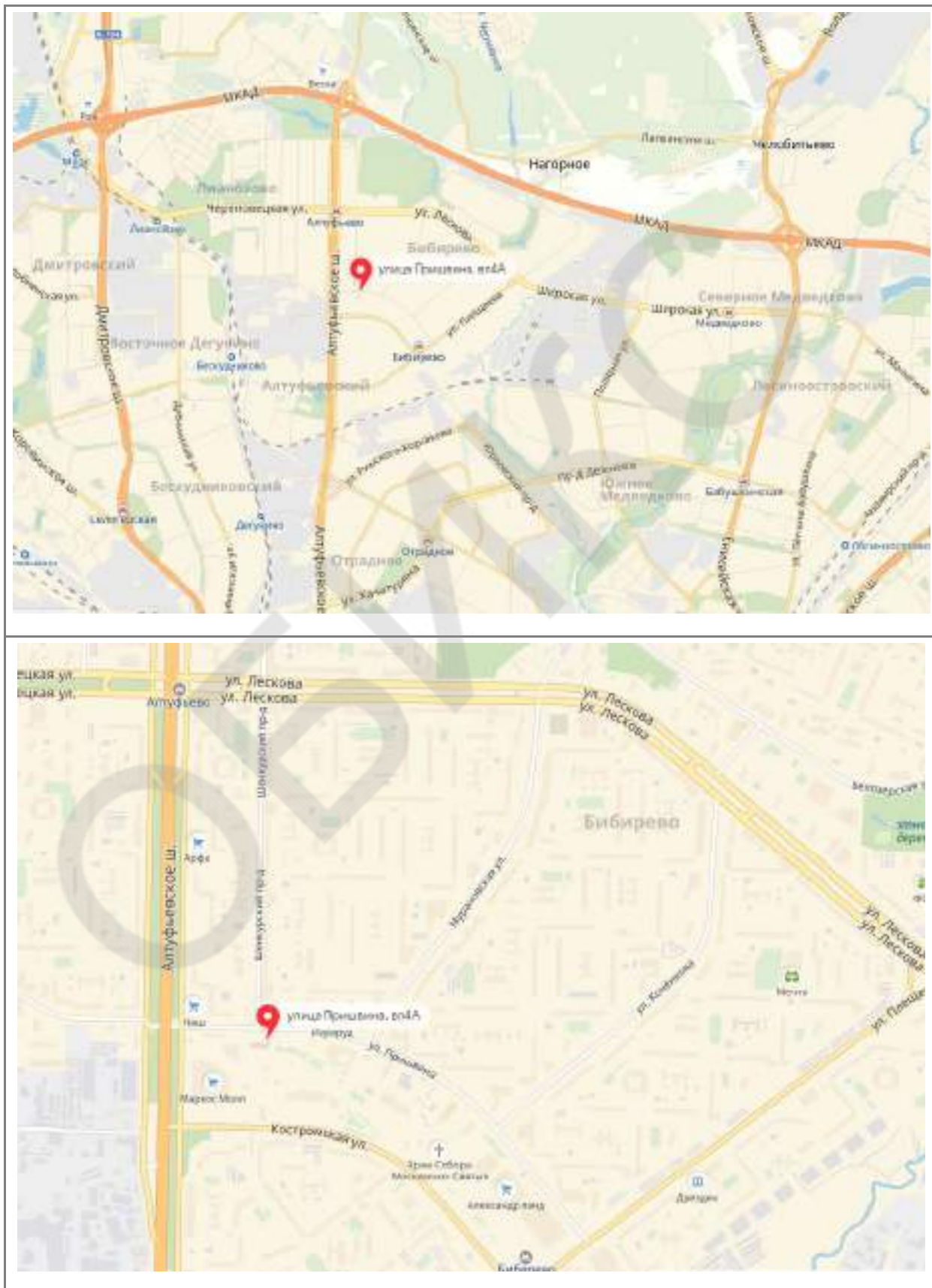
Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1501	3 143 011,00
Апартаменты квартирного типа	1502	3 152 506,00
Апартаменты квартирного типа	1503	4 462 885,00
Апартаменты квартирного типа	1504	3 332 920,50
Апартаменты квартирного типа	1505	2 658 740,00
Машино-место	ММ-01	637 680,02
Машино-место	ММ-05	637 680,02

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Машино-место	ММ-06	637 680,02
Машино-место	ММ-08	637 680,02
Машино-место	ММ-10	637 680,02
Машино-место	ММ-11	637 680,02
Машино-место	ММ-12	637 680,02
Машино-место	ММ-13	637 680,02
Машино-место	ММ-14	637 680,02
Машино-место	ММ-15	637 680,02
Машино-место	ММ-16	637 680,02
Машино-место	ММ-17	637 680,02
Машино-место	ММ-18	637 680,02
Машино-место	ММ-19	637 680,02
Машино-место	ММ-22	637 680,02
Машино-место	ММ-23	637 680,02
Машино-место	ММ-25	637 680,02
Машино-место	ММ-26	637 680,02
Машино-место	ММ-27	637 680,02
Машино-место	ММ-28	637 680,02
Машино-место	ММ-29	637 680,02
Машино-место	ММ-30	637 680,02
Машино-место	ММ-31	637 680,02
Машино-место	ММ-32	637 680,02
Машино-место	ММ-33	637 680,02
Кладовка	КЛ-010	417 802,00
Кладовка	КЛ-014	826 109,00
Кладовка	КЛ-017	161 023,00
Кладовка	КЛ-018	161 055,73
ИТОГО:		34 258 052,73

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте



Инфраструктура



Источник: по данным информационного портала <https://yandex.ru/>,
<https://mskguru.ru/novostroyki/797-zhk-akvapolis/infrastruktura>

Объекты недвижимости расположены в районе Бибирево СВАО г. Москвы, между ТТК И МКАД.

Бибирево — район в Северо-Восточном административном округе Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Находятся на северной окраине Москвы, примыкают к МКАД. Граничат с районами Южное Медведково, Северное Медведково, Лианозово, Алтуфьевский. Основная магистраль — улица Лескова. Бибирево — один из самых экологически чистых районов Москвы. На территории района расположены 2 небольших парка и зоны отдыха, такие как Этнографическая деревня и Лианозовский питомник. Население на 01.01.2017 г. составляло 159 811 человек.

Транспорт

Основными транспортными магистралями района являются: Алтуфьевское шоссе, участок МКАД (84 — 88 км), ул. Лескова, Пришвина, Плещеева, Корнейчука, Конёнкова, Мурановская и Белозерская. Также в Бибирево находятся Бибиревская, Костромская, Мелиховская улицы, Подушкинский переулок и Шенкурский проезд.

На территории района расположены две станции метрополитена: «Алтуфьево» и «Бибирево».

По району проходят маршруты наземного общественного транспорта:

автобусные: 31, 53, 92, 98, 136, 259, 273, 278, 282, 284, 290, 601, 606, 618, 637, 644, 685, 705, 771, 774, 815, 836;

троллейбусные 73, 80.

Экология

Несмотря на то, что СВАО является самым густонаселенным округом Москвы, более 30% его территории занимают зеленые насаждения. Помимо озелененных улиц и дворов, в Останкинском районе на площади 4 кв.км располагается крупнейший в Европе Главный ботанический сад РАН. Этот оазис посреди мегаполиса помогает местным жителям дышать полной грудью, не опасаясь последствий.

Также весьма благоприятно сказывается на экологии округа соседство по западной границе с национальным парком Лосиный остров, представляющим собой самый крупный в столице лесной массив. Кстати, только меньшая часть этого национального парка, расположенная в черте города, по площади в 3 раза превышает территорию Химкинского леса.

К факторам риска относятся около 100 промышленных предприятий, щедро разбросанных по территории округа. Впрочем, их совокупный вклад в загрязнение столичной атмосферы составляет не более 2%. Из них самыми крупными являются ОАО «Аэроэлектромаш» (оборудование для авиатехники), Лосиноостровский электротехнический завод, Останкинский молочный и мясоперерабатывающий комбинаты, Бескудниковский комбинат стройматериалов.

*Источник: <http://nesiditsa.ru/city/moskva-svao>,
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BE_\(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))*

Клубный дом на Пришвина – 15-этажный комплекс апартаментов с подземным паркингом и коммерческой площадью на первом этаже. Его строительство ведется со 2 квартала 2015 года. Расположена новостройка в районе Бибирево Северо-Восточного округа Москвы. Застройщиком выступает компанией «Кара+», которая входит в состав инвестиционно-строительной группы «Алвек», известной на столичном рынке недвижимости с 2001 года.

Апартаменты

В монолитном доме с разноцветными навесными фасадами из керамогранита предложено 196 апартаментов. Жилье имеет свободную планировку, его площадь составляет от 24.9 до 124.4 кв. м, а потолки - 3,3 м. Предусмотрена возможность объединения смежных жилых ячеек. Часть номеров обладает видовыми характеристиками: из окон витражного типа открываются виды на парк или город.

В помещениях устанавливаются двухкамерные стеклопакеты и стальные радиаторы Vogel&Noot. К каждому номеру подводятся линии интернета, телевидения и телефона. По желанию, у застройщика можно заказать отделку.

Общественные зоны, инженерия

Весь первый этаж отведен под коммерческую и административную площадь. Здесь размещены: пост службы консьержей, места для ожидания, кафе, магазины и т. п. В Доме на Пришвина предусмотрены индивидуальные кладовые для хранения сезонных вещей - всего 10 штук, размером от 2,9 до 17,4 кв. м

Инженерное оборудование комплекса включает центральное кондиционирование, приточно-вытяжную вентиляцию, индивидуальный тепловой пункт, насосные станции GRUNDFOS. Подъезды будут обслуживаться панорамными малошумными лифтами Hyundai Elevator, грузоподъемностью 630 кг и 1000 кг.

МФК на Пришвина – это закрытая благоустроенная территория. Во дворе устраивается зона отдыха, проводится посев газонов, прокладываются пешеходные дорожки. Припарковать машину жители смогут в подземном паркинге, рассчитанном на 33 машиноместа, оборудованным системами видеонаблюдения, пожарной безопасности и охраны.

Апартаменты площадью от 32 до 142 кв. м ориентированы на комфортные условия проживания как маленьких, так и больших семей. Есть возможность объединения нескольких апартаментов для создания индивидуального жилого пространства и зонирования этажа. Апартаменты будут сдаваться без отделки, с подведенными центральными коммуникациями. В каждом апартаменте будут установлены входная дверь, двухкамерные энергосберегающие стеклопакеты, стальные радиаторы. Высокие потолки 3,3 м. Дополнительно для жильцов предусмотрены подземный паркинг и кладовые для хранения крупногабаритных вещей (колесных шин, спортивных принадлежностей и пр.) площадью от 3 до 17 кв. м

Месторасположение

ЖК на Пришвина, 4А расположен в Бибирево, который считается одним из самых экологически благоприятных районов Москвы. Ближайшая зеленая зона – Лианозовский питомник, расположенный в 1,3 км по прямой от дома. Социальная инфраструктура представлена 30 детсадами, 19 школами, 5 поликлиниками. Из торговых объектов, рядом находятся ТЦ «Маркос Молл» и «Миллион мелочей», супермаркеты «Магнит», «Пятерочка», «Перекресток».

Основная транспортная магистраль района - Алтуфьевское шоссе, проходит в 300 м от новостройки. В 2,5 км – выезд на МКАД. Апартамент-отель расположен в 10-минутной доступности от двух станций метро – «Бибирево» и «Алтуфьево».

Источник: <https://mskguru.ru/novostroyki/797-zhk-akvapolis>

Таблица 1. Краткое описание характеристик местоположения объектов недвижимости

Адрес местоположения	г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А.
Административный округ / район	СВАО/Район Бибирево
Ближайшая станция метро	м. Бибирево, Алтуфьево
Расстояние от метро	930 м, пешая доступность
Локальное расположение	ЖК Клубный дом на Пришвина
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Маршруты 53, 771, 637
Типичная застройка района	Жилая, объекты социальной значимости: школы, детские сады, магазины, другие общественные учреждения
Расположение относительно основных магистралей и	3 км от МКАД

расстояние до них	
Выход на красную линию	Отсутствует
Экологическая обстановка района	Неблагоприятная
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала
www.maps.yandex.ru

2.2. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 2. Общая характеристика здания в котором расположены объекты недвижимости

Показатель	Описание или характеристика показателя
Застройщик	ООО «КАРА+»
Девелопер объекта	АО «АЛВЕК». ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001 Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.1, корп. Г, офис 304.11
Класс объекта	Бизнес-класс
Этажность дома	15, подвал
Общая площадь, кв. м	11 368
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал перекрытий	Монолитно-кирпичный
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Тип помещений в здании	Апартаменты, машиноместа, нежилые помещений, кладовки
Площадь квартир	От 32 до 142
Техническое обеспечение здания	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество, системы телекоммуникации и связи, вентиляция, лифт.
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Подземная
Ликвидность объекта	низкая
Срок экспозиции, мес.	Более года
Стадия возведения дома	долгострой
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0002013:97
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
Площадь участка, кв. м	1 622
Вид права застройщика на земельный участок	Право аренды
Общая площадь нежилых помещений, включая:	9 660,2 кв. м
Апартаменты	242 помещения общей площадью 9 230,70 кв. м

Машиноместа	33 машиноместа общей площадью 346,5 кв. м
Кладовки	10 кладовок общей площадью 83 кв. м

Источник: Проектная декларация от № 77-001651 от 13.01.2023 <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/p-18179>, документы, предоставленные Заказчиком

Осмотр нежилых помещений не проводился. Нежилые помещения находятся в строящемся жилом комплексе, не сданном в эксплуатацию, доступ на объект запрещен, в связи с чем, осмотр провести невозможно. Фотографии объекта оценки







Источник: фотоматериалы, полученные от Заказчика

2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются имущественные права по договору участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04/09/2017 г. права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства - нежилые помещения, перечисленные в разделе 2.2 Отчета.

Имущественные права, связанные с объектом оценки: На дату проведения оценки, оцениваемые объекты принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление». В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах». Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 21.04.2023 г. по делу № А40-250259/22 ООО «КАРА+» (ОГРН1037739650981, ИНН 7731018119, адрес: 127549, Москва, ул. Пришвина, д. 4А) введена процедура наблюдения. Для целей участия в первом собрании кредиторов требования принимаются в течение 30 кал. дн. с даты опубликования наст. сообщения. Запрета на передачу прав по ДДУ в период процедуры наблюдения законодательством не предусмотрено.

Фондами были поданы Заявления о признании обоснованными и включении требований ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» в реестр требований кредиторов ООО «Кара+». Оплата за отправление Заявлений датирована 18.05.2023 г.

ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» сменило наименование на ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1» (изменение наименования зарегистрировано

Банком России 09.11.2023 г., о чем в реестре паевых инвестиционных фондов Банка России 09.11.2023 г. произведена запись №1976-94172492-9). ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» сменило наименование на ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2» (изменение наименования зарегистрировано Банком России 09.11.2023 г., о чем в реестре паевых инвестиционных фондов произведена запись №1977-94172411-7).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 января 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» застройщик ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) признан несостоятельным (банкротом). В отношении ООО «КАРА+» открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Существенные события, произошедшие после даты оценки применяются в качестве допущений, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения):

Определением Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» **отказано** в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+».

2.4. Выводы

Объект оценки представляет собой имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества-апартаменты, машиноместа и кладовки.

Апартаменты, машиноместа, кладовки являются нежилыми помещениями. Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, где расположены нежилые помещения, является нежилым объектом недвижимости.

Застройщик ООО «КАРА+» объектов недвижимости признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Дольщики, заключившие ДДУ на покупку нежилых помещений, не могут требовать передачи им готового объекта. Их требования по передаче помещений не включаются в реестр требований участников строительства. Они могут только включить свои денежные требования в общую (4-ю) очередь реестра требований кредиторов и требовать возврата денег по договору (пп. 4 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве).

Определением Арбитражного суда города Москвы **отказано** в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+».

На основании вышеизложенного, объект оценки представляет собой права требования кредитора, вытекающие из имущественных прав по договору участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, с наличием судебного отказа о включении данной задолженности в реестр требований кредиторов.

Данные обстоятельства будут учтены при определении справедливой стоимости объекта оценки.

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

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка коммерческой недвижимости.

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- ♦ политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- ♦ экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- ♦ социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, Военно-политическая обстановка в настоящее время отличается особым динамизмом, что связывается с тенденцией нарастания нестабильности на глобальном уровне. Такие процессы самым непосредственным образом испытывают на прочность каркас национально-государственной безопасности Российской Федерации.

На уровень развития предприятия могут влиять различные политические факторы:

- ♦ расстановка политических сил;
- ♦ отношения между деловыми кругами и правительством;

- ♦ государственное регулирование;
- ♦ федеральные выборы;
- ♦ политические условия в иностранных государствах;
- ♦ размеры государственных бюджетов;
- ♦ отношения правительства с иностранными государствами
- ♦ изменения в налоговом законодательстве;
- ♦ патентное законодательство;
- ♦ законодательство об охране окружающей среды;
- ♦ правительственные расходы;
- ♦ антимонопольное законодательство;
- ♦ денежно-кредитная политика.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по состоянию на дату оценки Российско-украинский конфликт усугубил ущерб, нанесенный пандемией COVID-19, и ускорил замедление темпов роста мировой экономики, говорится в обзоре.

- Инфляция: Медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен до 7,6% (+0,6 п.п. к октябрьскому опросу). Прогнозы на следующие годы не изменились. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2025 году и останется на этом уровне в 2026 году.

- Ключевая ставка: Аналитики повысили прогнозную траекторию на всем горизонте — до 9,9% годовых (+0,1 п.п.) в среднем в 2023 году, 14,0% годовых (+1,4 п.п.) в среднем в 2024 году, 9,0% годовых (+0,8 п.п.) в среднем в 2025 году, 7,0% годовых (+0,5 п.п.) в среднем в 2026 году. Аналитики также повысили оценку нейтральной ключевой ставки до 6,5% годовых (+0,5 п.п.).

- ВВП: Аналитики значительно повысили прогноз ВВП на 2023 год — рост на 3,1% (+0,6 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году понижен на 0,2 п.п. до 1,3%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +5,3% (опрос в октябре: +4,9%).

- Уровень безработицы: Аналитики снизили прогнозы на 2023–2025 годы на 0,1–0,2 п.п. до 3,0%, 3,0% и 3,1% соответственно. Согласно ожиданиям, к концу прогнозного горизонта безработица вырастет до 3,2%.

- Номинальная зарплата: Аналитики ожидают больший рост в 2023 году — на 13,0% (+0,7 п.п.) с замедлением роста до 9,2% (+1,1 п.п.) в 2024 году, до 6,6% в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 6,6%, в 2024 году — на 1,8%, в 2025 году — на 2,0%, в 2026 году — на 1,9%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 13,2% выше, чем в 2021 году.

- Баланс консолидированного бюджета: без существенных изменений. Аналитики ожидают постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета — 2,0% ВВП в 2023 году, 1,5% ВВП в 2024 году, 1,1% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП 2026 году.
- Экспорт товаров и услуг: изменения незначительные. Прогнозы на 2023–2025 годы немного понижены — до 479 млрд долл. США (-5 млрд долл.), 505 млрд долл. США (-3 млрд долл.), 515 млрд долл. США (-3 млрд долл.). Прогноз на конец горизонта не изменился — 517 млрд долл. США. Это на 6% ниже, чем в 2021 году.
- Импорт товаров и услуг: изменения незначительные. Прогноз стоимостных объемов импорта на 2023 год — 377 млрд долл. США (-4 млрд долл. США), на 2024 год — 390 млрд долл. США, на 2025 год — 406 млрд долл. США (-3 млрд долл. США). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта — 414 млрд долл. США (-7 млрд долл. США). Это на 9% выше, чем в 2021 году.
- Курс USD/RUB: Аналитики пересмотрели траекторию курса в сторону более сильного рубля на всем горизонте, но с прежней тенденцией к постепенному ослаблению. Прогноз на 2023 год — 85,4 рублей за доллар (предполагает средний курс в декабре 2023 года 93,6 рублей за доллар), на 2024 год — 92,0 рублей за доллар, на 2025 год — 93,0 рублей за доллар, на 2026 год — 94,8 рублей за доллар (пересмотр на -0,7–4,6% с октябрьского опроса).
- Цена на нефть марки Brent: Согласно ожиданиям, в среднем за 2023 год нефть марки Brent будет стоить 83 долл. США за баррель (предполагает цену в декабре 2023 года в среднем 80 долл. США за баррель). Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. США за баррель в 2024 и 2025 годах и 75 долл. США за баррель в 2026 году.

Источник: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Таблица 3. Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: декабрь 2023 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,8	5,1	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	8,0	7,0	4,2	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,5	9,9	14,0	9,0	7,0
ВВП (%, г/г)	5,8	-2,1	3,1	1,3	1,5	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	13,0	9,2	6,6	6,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,0	-1,5	-1,1	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	479	505	515	517
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	377	390	406	414
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	81,4	92,0	93,0	94,8
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	90	83	80	80	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	97,9	100,9	102,2	103,8	105,3
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,3	0,3	6,6	1,8	2,0	1,9
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	106,9	108,9	111,1	113,2
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	102	115	109	104

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	97,9	100,9	102,2	103,8	105,3
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	6,6	1,8	2,0	1,9
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	106,9	108,9	111,1	113,2
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	102	115	109	104
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	6,5	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
	Центр. тенденция 10-90%	5,5-8,0				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 — 2031 годов.			
	Центр. тенденция 10-90%	1,0-2,0				

В скобках — результаты опроса в октябре 2023 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 1 — 5 декабря 2023 года. Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Источник: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

3.2. СТАТИСТИЧЕСКИЙ РЕЛИЗ ФЕДРЕСУРСА БАНКРОТСТВА В РОССИИ: 9 МЕСЯЦЕВ 2023 ГОДА

Банкротство компаний в январе-сентябре 2023 года количество новых корпоративных банкротств снизилось на 29,8% к такому же периоду 2022 года до 5071 шт., следует из сообщений арбитражных управляющих в Федресурсе (fedresurs.ru). При этом число наблюдений выросло на 28% до 5555 шт. в те же периоды. По сравнению с доковидным периодом (9 месяцами 2019 года), суды за 9 месяцев 2023 года открыли на 44,4% меньше конкурсных производств и ввели на 25,2% меньше наблюдений. Количество намерений кредиторов обратиться в суд с заявлениями о банкротстве компаний в январе-сентябре 2023 года составило 23519 шт., в 2,9 раз больше, чем в таком же периоде 2022 года.

Доля процедур, инициированных конкурсными кредиторами, в январе-сентябре 2023 года составила 77,6% против 66,8% в таком же периоде 2022 года. Доля ФНС России как заявителя снизилась до 13,4% (была 24,1%) в те же периоды. Должники по собственной инициативе начали свое банкротство в 8,6% дел (было так же), работники инициировали 0,4% дел (было 0,5%). Количество реструктуризаций (внешних управлений и финансовых оздоровлений) за 9 месяцев 2023 составило 69 шт. (120 в таком же периоде 2022), а их доля ко всем процедурам, кроме наблюдения, упала до 1,3% с 1,6% в те же периоды. Среди регионов в январе-сентябре 2023 года лидировали по числу открытых процедур конкурсного производства в отношении компаний: Москва (1173 шт., -23,5% к январю-сентябрю 2022), Московская область (358, -41,9%), Санкт-Петербург (341, -39,2%), Республика Татарстан (200, +12,4%), Свердловская область (177, -12,8%), Краснодарский край (138, -44,6%), Новосибирская область (115, -26,3%), Самарская область (101, -17,9%), Тюменская область (97, -30,2%), Хабаровский край (96, -5,0%).

Источник:

<https://download.fedresurs.ru/news/%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%20%D0%BA%D0%B2%202023.pdf>

Рисунок 2. Количество банкротств (открытых конкурсных производств)

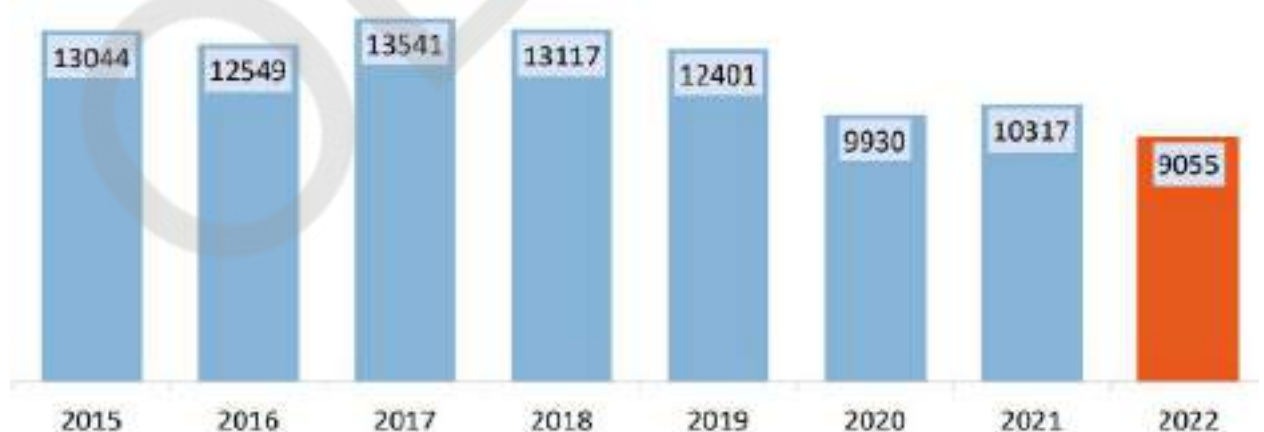


Рисунок 3. Количество всех процедур в отношении компаний

	2019	2020	2021	2022
о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства	12401	9930	10317	9055
о введении наблюдения	10134	7775	8575	5227
о введении внешнего управления	209	150	157	140
о введении финансового оздоровления	19	23	22	9
доля реабилитаций	1,8%	1,7%	1,7%	1,6%

Рисунок 4. Средняя длительность процедур в днях



Рисунок 5. Отсутствие у должника имущества и невыплаты кредиторам

	2019	2020	2021	2022
Количество отчетов о завершении конкурсного производства	7617	6647	7249	7352
Доля дел, в которых кредиторы получили "0"	62,0%	60,6%	58,4%	57,2%
Доля дел, в которых у должника «0» по инвентаризации	37,0%	37,2%	36,8%	38,4%

Рисунок 6. Удовлетворение требований реестровых кредиторов

	2019	2020	2021	2022
Включено требований всего, млрд руб.	2500,2	2092,7	4486,8	3567,7
Удовлетворено требований всего, млрд руб.	131,0	95,1	159,1	243,9
Доля удовлетворенных всего (во включенных)	5,2%	4,6%	3,5%	6,8%
Включено 1 очереди, млрд руб.	0,7	2,6	1,2	0,7
Удовлетворено 1 очереди, млрд руб.	0,2	0,1	0,2	0,1
Доля удовлетворенных 1 очереди (во включенных 1-ой)	30,4%	3,5%	13,7%	18,8%
Включено 2 очереди, млрд руб.	8,3	14,4	37,4	12,4
Удовлетворено 2 очереди, млрд руб.	1,7	2,3	2,6	3,1
Доля удовлетворенных 2 очереди (во включенных 2-ой)	20,2%	15,9%	6,9%	25,3%
Включено 3 и 4 очереди всего, млрд руб.	2491,2	2075,7	4448,3	3554,6
Удовлетворено 3 и 4 очереди всего, млрд руб.	129,2	93,7	156,4	240,6
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди (во включенных 3 и 4)	5,2%	4,5%	3,5%	6,8%
Включено 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.	253,6	227,3	384,2	431,0
Удовлетворено 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.	74,8	49,1	85,3	109,0
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом (во включенных 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом)	29,5%	21,6%	22,2%	25,3%
Включено 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом	2237,6	1848,4	4064,1	3123,6
Удовлетворено 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом, млрд руб.	54,4	44,6	71,1	131,6
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом (во включенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом)	2,4%	2,4%	1,7%	4,2%

Источник:

<https://download.fedresurs.ru/news/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%B1%D1%8E%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%83%D1%80%D1%81%20%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%202022.pdf>

3.3. ТИПИЧНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

В зависимости от значений ценообразующих параметров выделяют две основные группы Задолженности:

- Задолженность с признаками высокой вероятности ее взыскания при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы (соответствующей типичным правилам, сложившимся на рынке при работе с аналогичной Задолженностью);
- Задолженность, вероятность взыскания которой незначительна (проблемная Задолженность).

Таблица 4. Значения типовых ценообразующих параметров, свидетельствующих о наличии признаков проблемной Задолженности

Ценообразующий параметр	Значение, свидетельствующее о наличии признака проблемной задолженности	Рыночный дисконт к номиналу долга	Комментарий
Размер задолженности	До 4 МРОТ	→ 100% (при отсутствии положительного для кредитора судебного решения)	При незначительных суммах долга работа по его взысканию обычно нецелесообразна. Пороговое значение ≈ соответствует 50% от величины средней месячной заработной платы юриста в регионе. Информация о величине заработной платы в конкретном регионе может быть получена из профильных источников, например, hh.ru.
Состав и качество право-устанавливающих /	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим образом	→ 100%	Отсутствие документов, подтверждающих долг, либо их ненадлежащее оформление (например, у подписантов отсутствовали

Ценообразующий параметр	Значение, свидетельствующее о наличии признака проблемной задолженности	Рыночный дисконт к номиналу долга	Комментарий
право-подтверждающих документов			необходимые полномочия, не получены корпоративные одобрения) снижают эффективность претензионной работы.
Наличие судебного решения	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу	→ 100%	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке. Сроки пересмотра решения в вышестоящей инстанции, стоимость пересмотра, а также вероятность добровольного погашения таковы, что обычно дисконт → 100%.
Истечение срока исковой давности	Срок исковой давности истек	100%	После истечения срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права.
Финансовое состояние должника	1. Должник является банкротом. Задолженность отнесена к третьей реестровой очереди. Требования кредитора не обеспечены залогом. 2. Актуальные данные о финансовом состоянии должника отсутствуют.	> 90% (в зависимости от показателя средней эффективности процедур банкротства и соответствующего ему периода времени)	Обычно отсутствие информации о финансовом состоянии должника свидетельствует о том, что он не имеет возможности выполнить обязательства по долгу или намерен их избежать и имеет соответствующие возможности. Вышеописанное относится к ситуации, когда Оценщик предпринял все необходимые действия для получения такой информации.

Выводы: оцениваемые права требования относятся к задолженности, вероятность взыскания которой безнадежная (проблемная Задолженность).

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

4.1. Подходы и методы оценки

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам

могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является

обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;

- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.

- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может

начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного

подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с

использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Объект оценки представляет собой: имущественные права по договору участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04/09/2017 г. на сумму 109 272 509,73 руб. , представляющие собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенные по адресу: город Москва, ул. Приивина, вл.4А, объект долевого строительства – нежилые помещения. В связи с чем, ниже рассмотрим подходы и методы оценки рыночной стоимости прав требования задолженности

Выбор подходов и методов оценки

Сравнительный подход применяется для оценки Задолженности, когда имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет осуществить выбор объектов-аналогов (продажа сопоставимой Задолженности), а также учесть различие в значениях ценообразующих параметров объекта оценки и объектов-аналогов.

Доходный подход применяется для оценки Задолженности, когда имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет построить прогноз денежных потоков, связанных с ее погашением. Для оценки Задолженности, обеспеченной залогом или поручительством, как правило, применяется доходный подход к оценке, поскольку:

- совокупность параметров залога и финансового состояния поручителей уникальна, что затрудняет подбор объектов-аналогов, а также внесение соответствующих корректировок;
- процесс погашения задолженности за счет залогового обеспечения и/или средств поручителей, как правило, значительно распределен во времени.

Затратный подход к оценке Задолженности, как правило, не применяется.

Выбор подходов (методов) к оценке основывается на анализе: достаточности и достоверности доступной для проведения оценки информации, а также возможной погрешности результатов расчетов по конкретному подходу (методу) к оценке.

Оценка портфельной Задолженности (совокупности Задолженностей) может осуществляться:

- через индивидуальную оценку каждой Задолженности с последующим внесением корректировки на масштаб всего портфеля (при необходимости);
- единым портфелем, в случае сопоставимости значений существенных ценообразующих параметров.

Применение сравнительного подхода к оценке

Для повышения точности расчетов рекомендуется использовать информацию о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами по состоянию на дату оценки или на близкую к ней дату. При отсутствии информации по ценам сделок возможно использовать информацию по ценам предложений с внесением соответствующих корректировок (при необходимости).

Не рекомендуется использовать информацию о ценах сделок (предложений) с объектами-аналогами, когда соответствующие сделки:

- совершены между взаимозависимыми сторонами (например, в судебных решениях арбитражных судов могут встречаться сделки по продаже Задолженности по номиналу; значительная часть таких сделок обусловлена зависимостью покупателя от продавца);
- совершены по инвестиционной стоимости (например, когда передача прав требования приводила к смене контроля над компанией-банкротом);
- совершены по ликвидационной стоимости (при сроке экспозиции, отличном от рыночного).

В общем виде, расчет рыночной стоимости прав требования задолженности по сравнительному подходу к оценке осуществляется по следующим формулам:

$$C_p = C_z \times (1 - d), \quad (1)$$

где: C_p – рыночная стоимость Задолженности, ден.ед.;
 C_z – балансовая стоимость Задолженности, ден.ед.;
 d – дисконт, доли ед.

$$d = \sum_{i=1}^n d_i \times p_i, \quad (2)$$

где: d_i – дисконт для i-го Задолженности-аналога, доли ед.;
 p_i – вес i-го Задолженности-аналога, доли ед.

$$d_i = \frac{C_z - C_{сд}}{C_z}, \quad (3)$$

где: $C_{сд}$ – цена сделки для i-го Задолженности-аналога, ден.ед.;
 C_z – балансовая (номинальная) стоимость i-го Задолженности-аналога, ден.ед.

В теории, различия между объектом оценки и объектом-аналогом по существенным ценообразующим параметрам должны быть устранены за счет внесения соответствующих корректировок. В практике, имеющаяся на рынке информация не позволяет обосновать величину корректировки на различие по большинству ценообразующих параметров. В подобной ситуации различия в ценообразующих параметрах учитываются на этапе отбора объектов-аналогов – формируется выборка объектов-аналогов, значения ценообразующих параметров которых максимально близки к значениям объекта оценки. В дальнейших расчетах используются средние значения показателей по выборке (например, дисконт).

Оценщик проанализировал рынок цен и предложений о переуступке прав требований на сайтах: <https://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/ot-fizicheskikh-lits/>; <https://rad.lot-online.ru/>; <https://www.fabrikant.ru/>. Учитывая специфику объекта оценки, аналоги о переуступке прав требования аналогичных объекту оценки, отсутствуют, в связи с чем, сравнительный подход не применялся.

Применение доходного подхода к оценке

Основные виды поступлений средств в счет погашения Задолженности: возврат основной суммы, оплата процентов, штрафов и пеней.

Основные источники поступления средств в счет погашения Задолженности:

1. Свободные денежные средства должника;
2. Денежные средства от продажи залогового обеспечения либо другого имущества должника (по решению суда);
3. Денежные средства от будущей деятельности должника. Решение об использовании данного источника обычно принимается кредитором совместно с должником, фиксируется в соглашении о реструктуризации задолженности и встречается в случаях, когда продажа залогового обеспечения затруднена, например:
 - залоговое обеспечение представлено узкоспециализированным имуществом, продажа которого обычно происходит совместно с прочими элементами имущественного комплекса, которые не входят в состав залогового обеспечения;
 - должником является градообразующее предприятие либо другое предприятие, прекращение деятельности которого маловероятно.

Обычно п. 2 и 3 являются взаимоисключающими.

Основные виды расходов, связанные с взысканием Задолженности: оплата услуг юристов, судебные издержки.

В общем виде, по доходному подходу к оценке рыночная стоимость прав требования задолженности определяется по формуле:

$$C_T = \sum_{m=1}^M \frac{Dx_m}{(1+i)^{t_1}} - \sum_{n=1}^N \frac{Расх_n}{(1+i)^{t_2}}, \quad (4)$$

где: Dx_m – m -ое поступление в счет погашения Задолженности, ден.ед.;
 $Расх_n$ – n -ое расходы, связанные с взысканием Задолженности, ден.ед.;
 t_1, t_2 – период времени до соответствующего дохода / расхода, лет;
 i – ставка дисконтирования годовая, доли ед.

Распределение денежных потоков во времени:

При отсутствии спора и наличии обоснованных доказательств надлежащей добросовестности должника Оценщик может ориентироваться на срок погашения Задолженности, установленный договором или действующим законодательством.

Период дисконтирования для денежных потоков от реализации залога определяется:

- с учетом срока, установленного в соответствующем договоре – при внесудебном урегулировании;
- с учетом типичного срока экспозиции для рыночных условий – при судебном урегулировании.

Распределение денежных потоков от доходоприносящей деятельности должника и/или поручителя учитывает фактические возможности и перспективы указанной деятельности по генерации доходов (например, ежемесячный платеж в счет погашения Задолженности в размере среднемесячного свободного денежного потока предприятия за сопоставимый ретроспективный период).

Урегулирование задолженности может происходить во внесудебном либо судебном порядке. Выбор порядка осуществляется на основе анализа вероятности возврата задолженности.

Если предметы залога обеспечивают обязательства по нескольким кредитным договорам, распределение учитывает очередность погашения требований. Согласно ст. 342¹ требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости имущества после удовлетворения требований предшествующих залогодержателей.

Вероятность возврата Задолженности может быть учтена:

1. Через отдельный коэффициент, характеризующий вероятность возврата (приоритетный вариант). В этом случае величина ставки дисконтирования не учитывает риск невозврата задолженности сверх безрисковой составляющей. Выражение (4) принимает следующий вид:

$$C_p = \sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1+i_g)^n} \times P_n, \quad (5)$$

где: P_n – вероятность возникновения денежного потока n , доли ед.
 i_g – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.

2. Через ставку дисконтирования, величина которой помимо безрисковой составляющей учитывает дополнительный риск невозврата конкретной Задолженности. На практике реализация данного варианта затруднена, поскольку существующие методики определения указанного дополнительного риска не обеспечивают достаточную достоверность результата.

Следует отметить, рыночная стоимость Задолженности не может быть равна нулю. Из определения рыночной стоимости следует, что это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572² как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454³). Если результаты расчетов свидетельствуют о том, что рыночная стоимость Задолженности равна нулю, итоговую величину рыночной стоимости Задолженности в отчете об оценке следует указывать на уровне минимальной положительной величины. Например, в размере одной денежной единицы Российской Федерации (одного рубля).

Источник: <https://srosovet.ru/press/news/301216-2/>

Оценщик счел возможным применять доходный подход в целях данной оценки.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.

4.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ АПАРТАМЕНТОВ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

4.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ

Для выбора метода оценки в рамках доходного подхода, ниже приведен анализ ценообразующих факторов объекта оценки.

1. Размер задолженности

Оцениваемая общая сумма прав требования кредитора составляет 109 272 509,73 руб.

2. Очередь погашения требований, к которой относится объект оценки, наличие судебного решения

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 января 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» застройщик ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) признан несостоятельным (банкротом). В отношении ООО «КАРА+» открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Согласно Статье 201.9⁴. Очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика:

1. В ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, требования кредиторов, за исключением требований кредиторов по текущим платежам, удовлетворяются в следующей очередности:

1) в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда;

2) во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

3) в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства, за исключением требований, указанных в абзаце четвертом настоящего подпункта;

во вторую очередь - по требованиям Фонда, приобретенным в результате осуществления выплаты возмещения гражданам в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий»

⁴ ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024)

и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в случаях, предусмотренных пунктами 6, 7 и 13 статьи 201.15-2-2 настоящего Федерального закона;

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Совокупный размер требований, заявленных в деле о банкротстве Должника, составил 1 273 533 026,31 руб., общий размер требований 40 кредиторов – заявителей обеспечительных мер составил 648 682 505 руб.⁵

Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении 2 месяцев с даты публикации об открытии конкурсного производства в газете «Коммерсантъ»⁶, дата публикации -27.01.2024 г.

На дату оценки реестр требований кредиторов открыт, следовательно определить общую сумму требований кредиторов невозможно.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» отказано в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+».

Выводы: объект оценки не включен в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+», вероятность взыскания безнадежная.

3. Финансовое состояние должника. Наличие и характеристики обеспечения

Задолженности в виде залога

Последняя опубликованная отчетность ООО «КАРА+» на 31.12.2020 год.

На дату оценки отсутствует информация о свободных денежных средствах должника, денежных средствах от продажи залогового обеспечения либо другого имущества должника (по решению суда) и о денежных средствах от будущей деятельности должника.

Имущество должника ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) на дату оценки, составляющее конкурсную массу, не определено.

⁵ Решение Арбитражного суда города Москвы от 18 января 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»

⁶ <https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=546B3170F1EE4047B8F17134B9AAFC02>

Основной источник поступления денежных средств должника ООО «КАРА+» ожидается от продажи объектов недвижимости: апартаменты, машиноместа, кладовки, расположенные в строящемся доме-долгострое по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А. Дом не введен в эксплуатацию, является долгостроем. Для возобновления работ по строительству долгостроя необходима техническая и стоимостная экспертиза объекта:

1. Оценка технического состояния объекта, включая лабораторные исследования несущей способности конструкций и формирование перечня дефектов;
2. Оценка строительной готовности объекта, включая измерительный контроль;
3. Определение стоимости работ по устранению выявленных дефектов;
4. Определение стоимости завершения строительства зданий и сооружений;
5. Определение стоимости комплектации технологическим оборудованием.

На дату оценки вышеперечисленные работы не проводились, в связи с чем, невозможно определить срок выполнения работ и стоимость затрат, необходимых для введения дома в эксплуатацию.

Выводы: конкурсная масса должника не определена, определить самостоятельно сумму конкурсной массы невозможно, ввиду отсутствия данных о свободных денежных средствах должника, данных для определения справедливой стоимости залогового обеспечения (продажа объектов недвижимости).

На основании вышеизложенного, наиболее целесообразно применить метод расчета с учетом коэффициента, характеризующего вероятность возврата. В этом случае величина ставки дисконтирования не учитывает риск невозврата задолженности сверх безрисковой составляющей.

Выражение (4) принимает следующий вид:

$$C_p = \sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1+i_0)^{t_n}} \times P_n, \quad (5)$$

где: P_n – вероятность возникновения денежного потока n , доли ед.
 i_0 – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.

4.2.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*Таблица 5. Номинальная стоимость задолженности*

1. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Рентный 3», на основании Договора уступки прав-требований №РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г.

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирному типа	1401	3 541 822,00
Апартаменты квартирному типа	1402	4 272 975,00
Апартаменты квартирному типа	1403	5 431 426,00
Апартаменты квартирному типа	1406	5 611 841,00
Апартаменты квартирному типа	1407	3 541 822,00
Апартаменты квартирному типа	1408	3 389 894,00
Апартаменты квартирному типа	1409	3 332 921,00
Апартаменты квартирному типа	1410	5 754 273,00
Апартаменты квартирному типа	1414	3 731 732,00
ИТОГО:		38 608 706,00

2. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», на основании Договора уступки прав-требований №УН1-Ц-64 от 11.07.2018 г.

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирному типа	1206	5 611 841,00
Апартаменты квартирному типа	1207	3 541 822,00
Апартаменты квартирному типа	1209	3 332 921,00
Апартаменты квартирному типа	1210	5 754 273,00
Апартаменты квартирному типа	1211	4 434 399,00
Апартаменты квартирному типа	1305	3 067 047,00
Апартаменты квартирному типа	1307	3 541 822,00
Апартаменты квартирному типа	1308	3 389 894,00
Апартаменты квартирному типа	1314	3 731 732,00
ИТОГО:		36 405 751,00

3. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», на основании Договора уступки прав-требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г.

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1501	3 143 011,00
Апартаменты квартирного типа	1502	3 152 506,00
Апартаменты квартирного типа	1503	4 462 885,00
Апартаменты квартирного типа	1504	3 332 920,50
Апартаменты квартирного типа	1505	2 658 740,00
Машино-место	ММ-01	637 680,02
Машино-место	ММ-05	637 680,02
Машино-место	ММ-06	637 680,02
Машино-место	ММ-08	637 680,02
Машино-место	ММ-10	637 680,02
Машино-место	ММ-11	637 680,02
Машино-место	ММ-12	637 680,02
Машино-место	ММ-13	637 680,02
Машино-место	ММ-14	637 680,02
Машино-место	ММ-15	637 680,02
Машино-место	ММ-16	637 680,02
Машино-место	ММ-17	637 680,02
Машино-место	ММ-18	637 680,02
Машино-место	ММ-19	637 680,02
Машино-место	ММ-22	637 680,02
Машино-место	ММ-23	637 680,02
Машино-место	ММ-25	637 680,02
Машино-место	ММ-26	637 680,02
Машино-место	ММ-27	637 680,02
Машино-место	ММ-28	637 680,02
Машино-место	ММ-29	637 680,02
Машино-место	ММ-30	637 680,02
Машино-место	ММ-31	637 680,02
Машино-место	ММ-32	637 680,02
Машино-место	ММ-33	637 680,02

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Кладовка	КЛ-010	417 802,00
Кладовка	КЛ-014	826 109,00
Кладовка	КЛ-017	161 023,00
Кладовка	КЛ-018	161 055,73
ИТОГО:		34 258 052,73

Таблица 6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ стр.	Показатель	Значение	Источник информации	Краткое описание
1	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Общая сумма 109 272 509,73	Таблица выше	Таблица выше
2	Вероятность положительного для кредитора исхода дела в суде	0%	Определение Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»	отказано в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+», а также иные вышеперечисленные факторы
3	Номинальная ставка дисконтирования, % в год	12,28	https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=23.01.2024&UniDbQuery.To=23.01.2024	Принята на уровне безрисковой ставки, по данным Министерства Финансов РФ, о величине Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций сроком на 3 года (% годовых).
4	Период дисконтирования (судебное решение + взыскание через ФСПП), лет	2,83	Раздел 3.2 Отчета, рис. 4	Средняя длительность процедур в днях: 1034 или 2,83 года
5	Дисконтный множитель, доли ед.	0,531	расчет	$1 / [(1 + \text{стр. 3})^{\text{стр. 4}}]$
6	Справедливая стоимость прав требования задолженности, руб.	0	расчет	стр. 1 x стр. 2 x стр. 5

Как уже отмечалось выше, рыночная стоимость Задолженности не может быть равна нулю. Согласно ст. 7⁷, а также на основании предпосылок стоимости, при определении справедливой стоимости установлению подлежит рыночная стоимость. Если результаты расчетов свидетельствуют о том, что рыночная (справедливая) стоимость задолженности равна нулю, итоговую величину рыночной стоимости Задолженности в отчете об оценке следует указывать на уровне минимальной положительной величины. Например, в размере одной денежной единицы Российской Федерации (одного рубля).

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемых объектов принята на уровне 1 рубля.

⁷ Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками. В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках доходного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По сравнительному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете.

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

Таблица 7. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы/методы к оценке стоимости	Справедливая стоимость, руб.	Вес	Примечание
Доходный подход	Таблицы ниже	100 %	
Сравнительный подход		0%	Не применялся, обоснование отказа в разделе 4.1
Затратный подход		0%	Не применялся, обоснование отказа в разделе 4.1
Итоговая стоимость	Таблицы ниже	100 %	-

Источник: расчеты Оценщика

*Имущественные права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Рентный 3», на основании Договора уступки прав-требований №РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г.
9 (Девять) рублей 76 копеек РФ, без учета НДС, включая по составу:*

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401	1
2	14	Б-В/2-3	45,0	1402	1
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403	1
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406	1
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407	1
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408	1
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409	1
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410	1
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414	1

Имущественные права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», на основании Договора уступки прав-требований №УН1-Ц-64 от 11.07.2018 г.

9 (Девять) рублей РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв.м	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	12	В-Г/3-6	59,1	1206	1
2	12	В-Г/5-6	37,3	1207	1
3	12	В-Г/7-9	35,1	1209	1
4	12	Б-Г/8-10	60,6	1210	1
5	12	Б-В/8-9	46,7	1211	1
6	13	В-Г/2-3	32,3	1305	1
7	13	В-Г/5-6	37,3	1307	1
8	13	В-Г/6-7	35,7	1308	1
9	13	Б-В/4-6	39,3	1314	1

Имущественные права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», на основании Договора уступки прав-требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г.

34 (Тридцать четыре) рубля РФ, без учета НДС, включая по составу:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, без НДС, руб.
Апартаменты квартирного типа					
1	15	Б-В/2-4	33,1	1501	1
2	15	Б-В/2-3	33,2	1502	1
3	15	Б-В/1-3	47,0	1503	1
4	15	В-Г/1-3	35,1	1504	1
5	15	В-Г/2-3	28,0	1505	1
Машиноместа					
6	-1	А-Б/1-2	10,5	ММ-01	1
7	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-05	1
8	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-06	1
9	-1	Г-Д/1-2	10,5	ММ-08	1
10	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-10	1
11	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-11	1
12	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-12	1

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м	Условный №	Итоговая величина справедливой стоимости, без НДС, руб.
13	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-13	1
14	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-14	1
15	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-15	1
16	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-16	1
17	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-17	1
18	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-18	1
19	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-19	1
20	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-22	1
21	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-23	1
22	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-25	1
23	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-26	1
24	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-27	1
25	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-28	1
26	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-29	1
27	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-30	1
28	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-31	1
29	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-32	1
30	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-33	1
Кладовки					
31	-1	А-Б/9-10	8,8	КЛ-010	1
32	-1	А/1-2	17,4	КЛ-014	1
33	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-017	1
34	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-018	1

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

6.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

6.2. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
2. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
3. Информация портала www.cian.ru;
4. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
5. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; <http://www.cian.ru>
6. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

7. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок посредством

	публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: - при изъятии имущества для государственных нужд; - при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); - при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; - при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; - при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; - при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за

	объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
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
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Приложение №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ









Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4

+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-009208/23

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009208/23 от 16.02.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Слесарева Надежда Петровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., г. Раменское, ул. Дунайская, д. 30
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» марта 2023 г. по «20» марта 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №60/23 от 27.01.2023г.



(Потапова Е.Ю.)

«16» февраля 2023г.

Страхователь:
Слесарева Надежда Петровна

(Слесарева Н.П.)

«16» февраля 2023г.

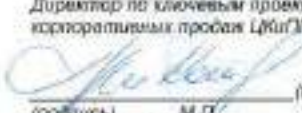
РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1/2023/СП134/765 от 24 марта 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») ИНН 7732504030
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	500 050 000,00 (Пятьсот миллионов пятьдесят тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п.6.1 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» апреля 2023 г. по «03» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или принятым Страховщиком факт причинения действительного (бездействующего) Страхователем и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; Возмещение ущерба, причитаемого в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступившее событие, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия Договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации; 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, за которую не истекла ответственность объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателю в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия Договора страхования; 4. Выгодоприобретателю предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждается, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКиП ДБМР


(подпись) М.П.
«24» марта 2023г. (Коммерческая М.И.)

Страхователь:
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»
(ООО «ОБИКС»)
Генеральный директор


(подпись) М.П. (Ступица Д.Е.)

Приложение №2. Копии документов, используемые Оценщиком и УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Страница 1 из

Договор № ПР-101/КР/ДДУ
участия в долевом строительстве

г. Москва

«04» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КАРА+», в лице Генерального директора Трубенского Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Акционерное общество «АЛВЕК», в лице Генерального директора Управляющего организации ООО «Юридическая компания «Шипкин и Ко» Шипкина Александра Владимировича, действующего на основании Устава и Договора от 17.08.2016, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили Договор № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве, далее тексту – Договор, о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- «*Объект недвижимости*» - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02-0002013:97, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Пришивная, д.4А, строящийся с привлечением денежных средств *Участника долевого строительства*.

- «*Объект долевого строительства (Помещение)*» - нежилые помещения, апартаменты квартирного типа, машино-места, кладовки в Объекте недвижимости, входящие в его состав подлежащие передаче *Участнику долевого строительства* после получения разрешения на их эксплуатацию Объекта недвижимости, в соответствии с Договором, а именно:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв. м.	Условный №
Апартаменты квартирного типа				
1	2	Б-В/2-5	47,4	201
2	2	Б-В/2-3	34,3	202
3	2	Б-В/1-3	47,8	203
3	2	В-Г/1-3	36,2	204
4	2	В-Г/2-3	29	205
5	2	В-Г/3-6	49,9	206
6	2	В-Г/5-6	32,5	207
7	2	В-Г/6-7	32,5	208
8	2	В-Г/7-9	31,9	209
9	2	Б-Г/8-10	45,7	210
10	2	Б-В/8-9	32,8	211
11	2	Б-В/6-8	41,2	212
12	2	Б-В/5-7	45,1	213
13	2	Б-В/4-6	47,9	214
14	3	Б-В/5-7	44	313
15	4	В-Г/3-6	59,8	406
16	4	В-Г/7-9	35,8	409
17	5	Б-В/2-3	45,7	502
18	5	Б-В/1-3	57,7	503
19	9	В-Г/1-3	39,6	904
20	10	Б-В/4-6	39,6	1014
21	11	В-Г/2-3	32,6	1105
22	11	В-Г/3-6	59,5	1106
23	11	В-Г/5-6	37,7	1107

Страница 2 из 27

24	11	В-Г/6-7	36	1108
25	11	Б-В/5-7	43,2	1113
26	11	Б-В/4-6	39,6	1114
27	12	Б-В/2-3	45	1202
28	12	В-Г/3-6	59,1	1206
29	12	В-Г/5-6	37,3	1207
30	12	В-Г/7-9	35,1	1209
31	12	Б-Г/8-10	60,6	1210
32	12	Б-В/8-9	46,7	1211
33	13	Б-В/2-5	37,3	1301
34	13	Б-В/2-3	45	1302
35	13	В-Г/2-3	32,3	1305
36	13	В-Г/5-6	37,3	1307
37	13	В-Г/6-7	35,7	1308
38	13	Б-В/4-6	39,3	1314
39	14	Б-В/2-4	37,3	1401
40	14	Б-В/2-3	45	1402
42	14	Б-В/1-3	57,2	1403
43	14	В-Г/3-6	59,1	1406
44	14	В-Г/5-6	37,3	1407
45	14	В-Г/6-7	35,7	1408
46	14	В-Г/7-9	35,1	1409
47	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
48	14	Б-В/4-6	39,3	1414
49	15	Б-В/2-4	33,1	1501
50	15	Б-В/2-3	33,2	1502
51	15	Б-В/1-3	47	1503
52	15	В-Г/1-3	35,1	1504
53	15	В-Г/2-3	28	1505
Помещения				
54	1	Б-Г/1-4	91,9	101
55	1	Б-Г/5-8	196,3	102
Машинно-места				
56	-1	А-Б/1-2	10,5	ММ-01
57	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-05
58	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-06
59	-1	Г-Д/1-2	10,5	ММ-08
60	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-10
61	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-11
62	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-12
63	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-13
64	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-14
65	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-15
66	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-16
67	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-17
68	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-18
69	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-19
70	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-22
71	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-23
72	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-25
73	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-26
74	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-27
75	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-28
76	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-29
77	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-30

Безной М.С.

Шипкин А.В.

78	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-31
79	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-32
80	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-33
Кладовки				
81	-1	А-Б/9-10	8,8	КЛ-010
82	-1	А/1-2	17,4	КЛ-014
83	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-017
84	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-018
Итого:	Общая проектная площадь апартаментов 2 801,40 кв. м.			

- «**Общая проектная площадь Помещений, апартаментов**» - ориентировочная площадь Помещений, определяемая согласно проектной документации Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа по внутреннему периметру стен помещений и состоящая из суммы площадей всех частей помещений. В соответствии с условиями Договора Общая проектная площадь Помещений уточняется по результатам проведения фактических обмеров (далее по тексту - «данные технической инвентаризации»), проводимых уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

- «**Общее имущество**» - общие помещения, несущие конструкции Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри нежилых помещений здания, обслуживающее более одного жилого помещения.

- «**Застройщик**» - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

- «**Разрешение на строительство**» - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

- «**Разрешение на ввод в эксплуатацию**» - документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме и соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

- «**Регистрирующий орган**» - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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», далее - Федеральный закон № 214-ФЗ.

2.2. Правовым основанием заключения Договора является:

- Разрешение на строительство № RU77110000-010570 от 09.02.2015;
- Проектная декларация, доступная для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: г. Москва, ул. Енисейская, д.1, стр.3, оф. 3410 и размещенная в сети Интернет на сайте www.prida.ru;
- Договор аренды земельного участка № М-02-027362 от «31» октября 2006 г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «25» января 2007 г., номер регистрации 77-77-14/017/2006-86 в редакции дополнительных соглашений от «16» апреля 2007 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 13.06.2007, номер регистрации 77-77-14/007/2007-69) и от «07» мая 2014 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 01.08.2014, номер регистрации 77-77-02/025/2014-662);
- Согласованная надлежащим образом проектная документация на Объект недвижимости.

Трубенцкой М.С.

Шашкин А.В.

2.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц **Застройщиком** получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Объект недвижимости** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию указанного **Объекта недвижимости** передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства** - нежилые помещения, поименованные в п.1.1. Договора, характеристики, план и местоположение которых определены, согласно проекту, в Приложении № 1 к Договору, являющимся его неотъемлемой частью, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять **Объект долевого строительства** в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

3.2. Ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод **Объекта недвижимости** в эксплуатацию – «15» декабря 2017 г.

3.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент подписания Договора права требования на **Объект долевого строительства** не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства** - Помещения по передаточному акту не позднее «31» декабря 2017 г., при выполнении последним своих обязательств по Договору в полном объеме. При этом, **Застройщик** обязуется письменно сообщить **Участнику долевого строительства** не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Помещений, о завершении строительства **Объекта недвижимости** и о готовности Помещений к передаче, а также предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия Помещений и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**, предусмотренных ч. 6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. Сообщение должно направляться по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.2 Договора, или вручается лично под расписку.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено **Участнику долевого строительства** в пределах срока передачи Помещений, а **Участник долевого строительства** получил его по истечении срока передачи Помещений.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления **Застройщиком** **Участника долевого строительства**, не получившего или несвоевременно получившего сообщение **Застройщика**, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по почтовым реквизитам **Участника долевого строительства**, указанным в п.12.2. Договора.

4.2. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Помещений в предусмотренный п. 4.1. Договора срок или при необоснованном отказе **Участника долевого строительства** от принятия Помещений, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.1. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещений (за исключением случая досрочной передачи Помещений, указанного в п. 4.3. Договора). При этом риск случайной гибели Помещений признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Помещений. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения в соответствии с п. 4.1. Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с истечением срока хранения.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Объекта долевого строительства** вследствие уклонения **Участника долевого строительства** от подписания передаточного акта, **Застройщик** освобождается от уплаты **Участнику долевого строительства** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств.

Трубецкой М.С. 

Шинкин А.В. 

4.3. **Застройщик** имеет право передать **Объект долевого строительства** до наступления срока, указанного в п. 4.1. Договора. В случае досрочной сдачи объекта **Участник долевого строительства** обязуется принять его в порядке, указанном в Договоре применительно к дате реального предъявления **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства для приемки.

4.4. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по акту приема-передачи (передаточному акту), подписываемому обеими Сторонами.

4.5. **Участник долевого строительства** обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления приступить к приемке готового Объекта долевого строительства.

В течение 5 (пяти) рабочих дней **Участник долевого строительства** обязан, в случае отсутствия претензий к Объекту долевого строительства, подписать акт приема-передачи (передаточный акт), либо подписать указанный акт с приложением замечаний. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.6. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в техническом состоянии, определенном проектной документацией. Помещения передаются **Участнику долевого строительства** без внутренней отделки. Требования, которым должен удовлетворять объем фактически выполненных работ, установлены Разделом 7 Договора.

4.7. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

4.8. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. После завершения строительства Объекта недвижимости ему будет присвоен почтовый адрес.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. **Застройщик** обязан использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства**, исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на возмещение своих затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Объекта недвижимости, на оплату услуг Заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика, компенсацию затрат по проектным и предпроектным работам, на возмещение затрат, связанных с подготовкой строительной площадки, на оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям, оплату расходов по строительству объектов, передаваемых органам государственной власти или по их распоряжению эксплуатирующим организациям, расходов, связанных с долевым участием **Застройщика** в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Объекта недвижимости, расходов на содержание объектов с момента завершения их строительства до передачи их участникам долевого строительства, погашение полученных для строительства Объекта недвижимости кредитов банков, целевых займов и процентов по ним, на прочие расходы и платежи, связанные со строительством Объекта недвижимости, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ.

5.2. **Застройщик** обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Регистрирующий орган, для государственной регистрации прав собственности **Участника долевого строительства** на Помещение не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

Шишкин А.В.

При этом, государственная регистрация права собственности осуществляется силами и за счет **Участника долевого строительства** с уплатой предусмотренных Налоговым кодексом РФ пошлин.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение. Государственная регистрация возникновения права собственности на Помещение одновременно является государственной регистрацией права общей долевой собственности на общее имущество.

5.3. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором, а также в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.4. **Участник долевого строительства** обязуется:

5.4.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта недвижимости путем уплаты **Застройщику** денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных Разделом 6 Договора.

5.4.2. Оплатить стоимость услуг БТИ по обмеру площадей Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства.

5.4.3. Заключить в течение 2 (двух) рабочих дней с момента приемки Объекта долевого строительства договора на его техническое обслуживание и эксплуатацию с организацией, на которую будут возложены обязанности по эксплуатации Объекта недвижимости после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и оплатить данной организации авансом 4 (четыре) месяца предоставления услуг по обслуживанию и коммунальные затраты, соразмерно своей доле в Объекте недвижимости.

5.4.4. Письменно уведомлять **Застройщика** о состоявшемся переходе прав **Участника долевого строительства** по настоящему Договору к другим (физическим и/или юридическим) лицам на основании договоров об уступке прав, заключенных согласно Разделу 13 Договора, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки.

5.4.5. Обязательства **Участника долевого строительства** по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Разделом 6 Договора, выполнения иных обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи (передаточного акта) на Объект долевого строительства.

5.4.6. После приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства своими силами и за свой счет.

5.4.7. Нести риск случайной гибели (повреждения) Помещений с момента их принятия по передаточному акту.

5.4.8. До момента регистрации права собственности на Помещения и без наличия письменного согласования с **Застройщиком** не производить каких-либо перепланировок (перестроек, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.п.) в них. В случае нарушения **Участником долевого строительства** данного обязательства все убытки, возникающие у **Застройщика**, возмещаются **Участником долевого строительства** в полном объеме в сроки, указанные **Застройщиком** в соответствующей претензии.

5.4.9. Право собственности на Помещения возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. **Участник долевого строительства**, становясь собственником Помещений, принимает на себя обязанность по уплате соответствующих налогов.

5.5. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Помещений **Участнику долевого строительства** или задержки в её осуществлении, вызванные действиями органов государственной и/или судебной власти, не влекут ответственности **Застройщика**.

5.6. По соглашению Сторон **Застройщик** вправе обеспечить доступ **Участнику долевого строительства** в Помещения до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для проведения отделочных работ в соответствии с утвержденным регламентом, с одновременным принятием со стороны **Участника долевого строительства** обязательств по содержанию объекта

Трубецкой М.С.

Шипкин А.В.

долевого строительства, расходов за техническое обслуживание и ремонт Объекта недвижимости, коммунальные и дополнительные услуги.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства (Помещений) и расходов на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, составляет **369 005 461 (Триста шестьдесят девять миллионов пять тысяч четыреста шестьдесят один) рубль**, из них:

-апартаменты квартирного типа	условный № 201	6 429 810	(Шесть миллионов четыреста двадцать девять тысяч восемьсот десять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 202	4 652 795	(Четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи семьсот девяносто пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 203	6 484 070	(Шесть миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи семьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 204	4 910 530	(Четыре миллиона девятьсот десять тысяч пятьсот тридцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 205	3 933 850	(Три миллиона девятьсот тридцать три тысячи восемьсот пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 206	6 768 935	(Шесть миллионов семьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот тридцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 207	4 408 625	(Четыре миллиона четыреста восемь тысяч шестьсот двадцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 208	4 408 625	(Четыре миллиона четыреста восемь тысяч шестьсот двадцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 209	4 327 235	(Четыре миллиона триста двадцать семь тысяч двести тридцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 210	6 199 205	(Шесть миллионов сто девяносто девять тысяч двести пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 211	4 449 320	(Четыре миллиона четыреста сорок девять тысяч триста двадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 212	5 588 780	(Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот восемьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 213	6 117 815	(Шесть миллионов сто семнадцать тысяч восемьсот пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 214	6 497 635	(Шесть миллионов четыреста девяносто семь тысяч шестьсот тридцать пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 313	5 968 600	(Пять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 406	8 111 870	(Восемь миллионов сто одиннадцать тысяч восемьсот семьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 409	4 856 270	(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч двести семьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 502	6 199 205	(Шесть миллионов сто девяносто девять тысяч двести пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 503	7 827 005	(Семь миллионов восемьсот двадцать семь тысяч пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 904	5 371 740	(Пять миллионов триста семьдесят одна тысяча семьсот сорок) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1014	5 371 740	(Пять миллионов триста семьдесят одна тысяча семьсот сорок) рублей,

Трубецкой М.С.

Шинкин А.В.

-апартаменты квартирного типа	условный № 1105	4 422 190	(Четыре миллиона четыреста двадцать две тысячи сто девяносто) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1106	8 071 175	(Восемь миллионов семьдесят одна тысяча сто семьдесят пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1107	5 114 005	(Пять миллионов сто четырнадцать тысяч пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1108	4 883 400	(Четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи четыреста) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1113	5 860 080	(Пять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч восемьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1114	5 371 740	(Пять миллионов триста семьдесят одна тысяча семьсот сорок) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1202	6 104 250	(Шесть миллионов сто четыре тысячи двести пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1206	8 016 915	(Восемь миллионов шестнадцать тысяч девятьсот пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1207	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1209	4 761 315	(Четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча триста пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1210	8 220 390	(Восемь миллионов двести двадцать тысяч триста девяносто) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1211	6 334 855	(Шесть миллионов триста тридцать четыре тысячи восемьсот пятьдесят пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1301	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1302	6 104 250	(Шесть миллионов сто четыре тысячи двести пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1305	4 381 495	(Четыре миллиона триста восемьдесят одна тысяча четыреста девяносто пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1307	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1308	4 842 705	(Четыре миллиона восемьсот сорок две тысячи семьсот пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1314	5 331 045	(Пять миллионов триста тридцать одна тысяча сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1401	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1402	6 104 250	(Шесть миллионов сто четыре тысячи двести пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1403	7 759 180	(Семь миллионов семьсот пятьдесят девять тысяч сто восемьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1406	8 016 915	(Восемь миллионов шестнадцать тысяч девятьсот пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1407	5 059 745	(Пять миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1408	4 842 705	(Четыре миллиона восемьсот сорок две тысячи семьсот пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1409	4 761 315	(Четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча триста пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1410	8 220 390	(Восемь миллионов двести двадцать тысяч триста девяносто) рублей,

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

Страница 9 из 27

-апартаменты квартирного типа	условный № 1414	5 331 045	(Пять миллионов триста тридцать одна тысяча сорок пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1501	4 490 015	(Четыре миллиона четыреста девяносто тысяч пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1502	4 503 580	(Четыре миллиона пятьсот три тысячи пятьсот восемьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1503	6 375 550	(Шесть миллионов триста семьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1504	4 761 315	(Четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча триста пятнадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1505	3 798 200	(Три миллиона семьсот девяносто восемь тысяч двести) рублей,
- помещение	условный № 101	13 936 635	(Тринадцать миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч шестьсот тридцать пять) рублей,
- помещение	условный № 102	29 768 895	(Двадцать девять миллионов семьсот шестьдесят восемь тысяч восемьсот девяносто пять) рублей,
- машино-место	условный ММ-01	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-05	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-06	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-08	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-10	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-11	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-12	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-13	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-14	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-15	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-16	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-17	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-18	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-19	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-22	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-23	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-25	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-26	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

- машино-место	условный ММ-27	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-28	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-29	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-30	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-31	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-32	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- машино-место	условный ММ-33	886 515	(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятнадцать) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-010	596 860	(Пятьсот девяносто шесть тысяч восемьсот шестьдесят) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-014	1 180 155	(Один миллион сто восемьдесят тысяч сто пятьдесят пять) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-017	196 693	(Сто девяносто шесть тысяч сто девяносто три) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-018	196 693	(Сто девяносто шесть тысяч сто девяносто три) рублей,

Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.6.5. Договора.

6.2. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить Цену Договора, указанную в п.6.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным не запрещенным законодательством РФ способом в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

В указанную сумму включены денежные средства на возмещение затрат **Застройщика**, указанных в п. 5.1. Договора, исходя из размера общей проектной площади Помещений.

6.2.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Денежные средства **Участника долевого строительства**, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг **Застройщика**, расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению, в т.ч. в соответствии с п.5.1. Договора.

6.4. Днем исполнения обязанности **Участника долевого строительства** по оплате всей суммы, указанной в п. 6.1. Договора, признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет **Застройщика**.

6.5. Общая проектная площадь Помещений указана в Договоре на основании проектных данных. Окончательная площадь Помещений определяется по результатам технической инвентаризации соответствующим уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

Если общая площадь Помещений по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется более указанной в Договоре, **Участник долевого строительства** обязуется осуществить доплату в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после его уведомления **Застройщиком**.

Если общая площадь Помещений по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется менее указанной в Договоре, **Застройщик** обязуется осуществить возмездный возврат **Участнику долевого строительства** излишне уплаченных по Договору денежных средств по реквизитам **Участника долевого строительства**, указанным им в письменном заявлении на имя **Застройщика**, не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Помещений.

Трубецкой М.С.

Шинкин А.В.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Помещений, которые будут передаваться **Застройщиком Участнику долевого строительства** по Договору, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации.

Помещения передаются **Участнику долевого строительства** без отделки и инженерного оборудования, в следующей степени готовности:

- установлены стеклопакеты;
- установлены радиаторы отопления;
- установлена входная дверь;
- электрический щиток в помещениях;
- стояки ГВС, ХВС, канализационный без разводки по помещениям;
- система пожаротушения и пожарной сигнализации без разводки по помещениям.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Помещений, или с иными недостатками, которые делают Помещения непригодными для предусмотренного договором использования, выявленные при приеме Помещений строительные недостатки подлежат указанию в Акте, подписываемом **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**. Последний обязуется безвозмездно устранить указанные недостатки в разумный срок.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7.5. Свидетельством качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов является разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.6. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством переданного ему Объекта долевого строительства, при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

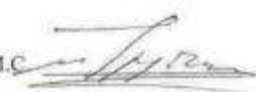
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, согласно его условиям и полного расчета между Сторонами. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

8.3. **Участник долевого строительства** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательств по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- 2) неисполнения **Застройщиком** в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 7.2. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

Трубецкой М.С. 

Шишкин А.В. 

4) в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

8.3.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, **Участник долевого строительства** обязуется уведомить **Застройщика** по почте заказным письмом с описью вложения, а также Регистрирующий орган об одностороннем отказе от исполнения Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от Договора и предоставить **Застройщику** документ, подтверждающий факт уведомления Регистрирующего органа. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на **Участника долевого строительства**.

8.3.2. В случае, если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к **Застройщику**, **Участник долевого строительства** не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора.

8.4. По требованию **Участника долевого строительства** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которого входят Помещения, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Помещения не будут переданы **Участнику долевого строительства**;

- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входят Помещения, в том числе существенного изменения размера Помещений, более чем на 5 % от Общей площади Помещений;

- в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

8.5. В случае одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от Договора по указанным в п.п. 8.3 и 8.4 основаниям, **Застройщик** обязан возратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в порядке и в сроки, установленные Федеральным законом №214-ФЗ.

8.6. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса (Цены договора) **Участником долевого строительства** составит более чем 2 (Два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления **Застройщиком Участнику долевого строительства** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.2 Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса (Цены договора) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником долевого строительства** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса (Цены договора) и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления **Застройщиком Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.7. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора, кроме оснований, определенных п.8.6. Договора, **Застройщик** обязан возратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в порядке и в сроки, установленные Федеральным законом №214-ФЗ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры по Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд в установленном порядке.

9.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** условий п. 5.4. Раздела 5 Договора **Застройщик** оставляет за собой право обратиться с иском о взыскании с **Участника долевого строительства** компенсации за причиненный вследствие его бездействий ущерб, а также расходов по содержанию объекта долевого строительства, за техническое обслуживание и ремонт Объекта недвижимости, коммунальные и дополнительные услуги.

10.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств, в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в первую очередь войны, включая гражданские войны, эпидемия, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные акты Федеральных органов власти и органов власти города Москвы, вступившие в силу после заключения Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

11.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по Договору и на соблюдение сроков.

11.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.

В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейшей судьбе исполнения Сторонами Договора.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений.

12.2. Уведомления и претензии направляются заказными письмами с описью вложения по следующим почтовым реквизитам:

Участник долевого строительства: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.1, корп. Г, офис 304.11.

Застройщик: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д.4А.

12.3. Уведомления **Застройщика**, за исключением направляемых согласно п.4.1., 4.7., 6.5., 8.3.1. и 8.6. Договора, считаются надлежащими в случае их публикации в СМИ и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте **Застройщика**.

Трубеткой М.С.

Шишкин А.В.

13. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим лицам свои права по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи (передаточного) акта.

13.2. Уступка прав требований Участником долевого строительства производится только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

13.3. Государственная регистрация Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

13.4. В случае осуществления Участником долевого строительства государственной регистрации Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой Регистрирующего органа в срок, не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

При нарушении Участником долевого строительства срока, установленного настоящим пунктом, он обязан по требованию Застройщика уплатить штраф в размере 0,5% от цены настоящего Договора.

14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

14.1. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору являются: право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенный по адресу: город Москва, улица Пришвина, вл. 4А, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости, которые считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации Договора.

14.2. С момента подписания Сторонами передаточного акта право залога, возникшее на основании Федерального закона № 214-ФЗ, не распространяется на Объект долевого строительства.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Любая информация об условиях Договора, финансовом положении Сторон и условиях договоров, в т.ч. с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта недвижимости, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. В соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработки персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

Страница 15 из 27

данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по почтовым реквизитам **Застройщика**.

15.3. В соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13.03.2006 «О рекламе» **Участник долевого строительства** дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

15.4. Все изменения и дополнения к Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

15.5. Подписавшие Договор Стороны уверяют, что они правомочны его подписать и что они вправе устанавливать предусмотренные в Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15.6. Неотъемлемой частью Договора является Приложение № 1, в котором определена характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче **Участнику долевого строительства**.

15.7. **Участник долевого строительства** подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Объект недвижимости и со всей необходимой для строительства Объекта недвижимости документацией, имеющейся у **Застройщика**.

15.8. Настоящий Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах: один для **Застройщика**, один для **Участника долевого строительства** и один для Регистрирующего органа.

16. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «КАРА+»

ОГРН 1037739650981 ИНН 7731018119 КПП 774901001
Место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д.4А
р/с 40702810300000063271 в банке ПАО СБЕРБАНК России
к/с 30101810100000000716 БИК 044525716

Генеральный директор



М.С. Трубецкой

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: АО «АЛВЕК»

ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001
Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д.1, корп. Г, офис 304.11
Р/с 40702810538000143850 в банке ПАО СБЕРБАНК России
К/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор УО АО «АЛВЕК»



А.В.Шивкин

Приложение № 1
к Договору № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве
от «04» сентября 2017 г.

**Основные характеристики помещений (Описание Объекта долевого строительства),
входящих в состав строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса с апартаментами
квартирного типа, расположенного на земельном участке с кадастровым номером
77:02:0002013:97 по адресу: г.Москва, ул. Пришвина, вл.4А и подлежащих передаче:**

-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 47,4 кв.м.,
условный № 201, расположено в осях Б-В/2-5 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 34,3 кв.м.,
условный № 202, расположено в осях Б-В/2-3 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 47,8 кв.м.,
условный № 203, расположено в осях Б-В/1-3 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 36,2 кв.м.,
условный № 204, расположено в осях В-Г/1-3 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 29,0 кв.м.,
условный № 205, расположено в осях В-Г/2-3 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 49,9 кв.м.,
условный № 206, расположено в осях В-Г/3-6 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,5 кв.м.,
условный № 207, расположено в осях В-Г/5-6 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,5 кв.м.,
условный № 208, расположено в осях В-Г/6-7 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 31,9 кв.м.,
условный № 209, расположено в осях В-Г/7-9 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 45,7 кв.м.,
условный № 210, расположено в осях Б-Г/8-10 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,8 кв.м.,
условный № 211, расположено в осях Б-В/8-9 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 41,2 кв.м.,
условный № 212, расположено в осях Б-В/6-8 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 45,1 кв.м.,
условный № 213, расположено в осях Б-В/5-7 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 47,9 кв.м.,
условный № 214, расположено в осях Б-В/4-6 на 2 (Втором) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 44,0 кв.м.,
условный № 313, расположено в осях Б-В/5-7 на 3 (Третьем) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 59,8 кв.м.,
условный № 406, расположено в осях В-Г/3-6 на 4 (Четвертом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,8 кв.м.,
условный № 409, расположено в осях В-Г/7-9 на 4 (Четвертом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 45,7 кв.м.,
условный № 502, расположено в осях Б-В/5-3 на 5 (Пятом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 57,7 кв.м.,
условный № 503, расположено в осях Б-В/1-3 на 5 (Пятом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 39,6 кв.м.,
условный № 904, расположено в осях В-Г/1-3 на 9 (Этаж) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 39,6 кв.м.,
условный № 1014, расположено в осях Б-В/4-6 на 10 (Десятом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,6 кв.м.,
условный № 1105, расположено в осях В-Г/2-3 на 11 (Одиннадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, условный № 1106 - нежилое, общей проектной площадью 59,8
кв.м., расположено в осях В-Г/3-6 на 11 (Одиннадцатом) этаже;

Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

Трубетцкой М.С.

Шинкин А.В.

[illegible]

Трубецкой М.С.

Шипкин А.В.

-машинно-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-33, расположено в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 8,8 кв.м., условный № КЛ-010, расположена в осях А-Б/9-10 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 17,4 кв.м., условный № КЛ-014, расположена в осях А/1-2 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 2,9 кв.м., условный № КЛ-017, расположена в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 2,9 кв.м., условный № КЛ-018, расположена в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже.

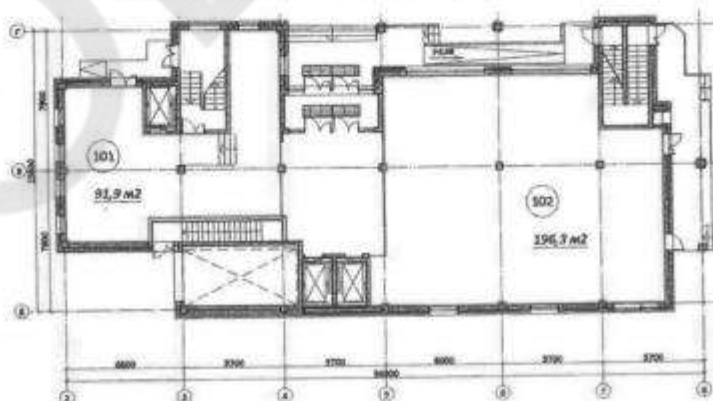
Основные характеристики строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:

- вид и назначение объекта недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа;
- этажность объекта недвижимости – 15;
- общая площадь объекта недвижимости – 11 368,0 кв.м.;
- материал наружных стен объекта долевого строительства – блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона плотностью $D=600 \text{ кг/м}^3$, минераловатные плиты суммарной толщиной слоя 150 мм, навесная фасадная система с вентилируемым воздушным зазором, облицованная композитными панелями;
- материал поэтажных перекрытий объекта долевого строительства – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности объекта долевого строительства – $q_{\text{н.д.с.}} = 82.2 \text{ вКтч/м}^2$ – высокий;
- класс сейсмостойкости объекта долевого строительства – не требуется ввиду строительства не в сейсмоопасном регионе.

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 1(Первом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



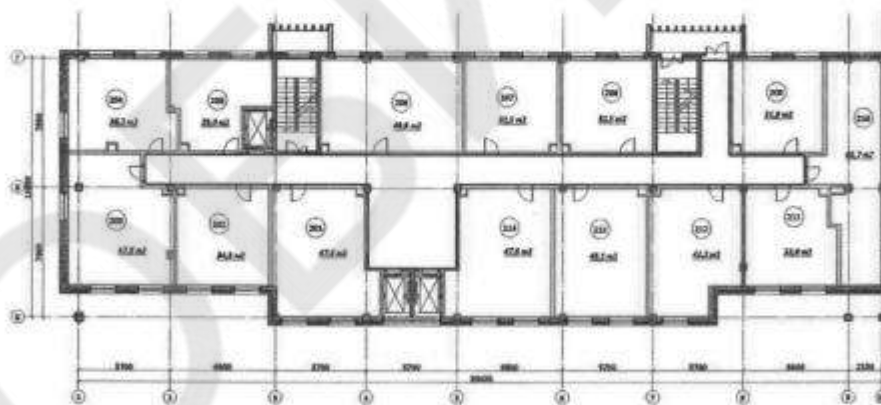
Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 2 (Втором) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



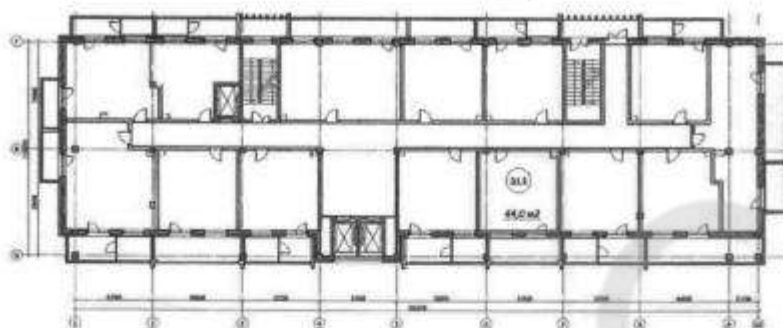
План объекта долевого строительства:



Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

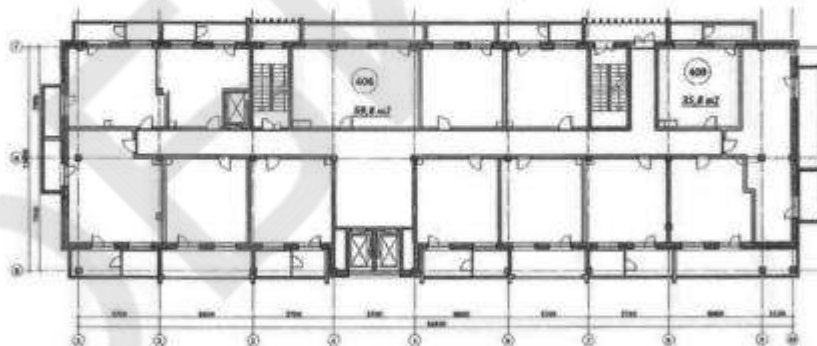
Местоположение объекта долевого строительства на 3 (Третьем) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 4 (Четвертом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:

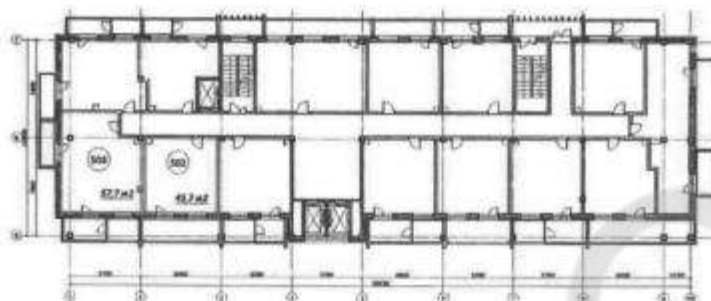


Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

Страница 22 из 27

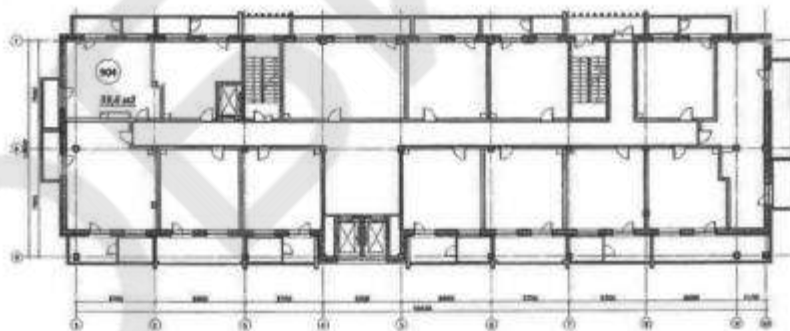
Местоположение объекта долевого строительства на 5 (Пятом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 9 (Девятом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



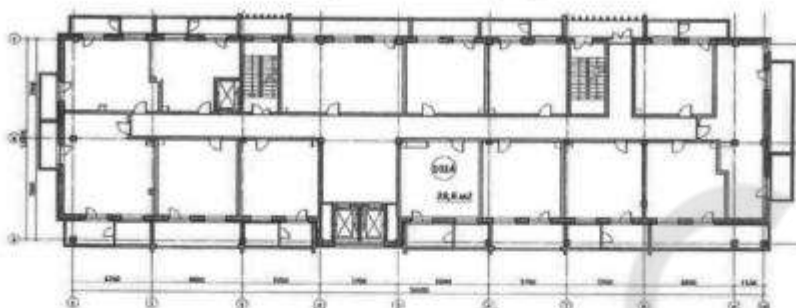
План объекта долевого строительства:



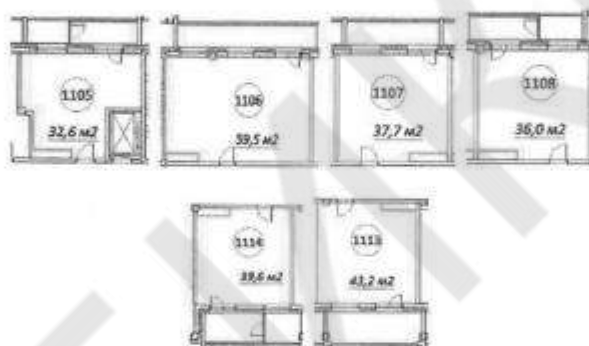
Трубенкой М.С.

Шишкин А.В.

Местоположение объекта долевого строительства на 10 (Десятом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 11 (Одиннадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



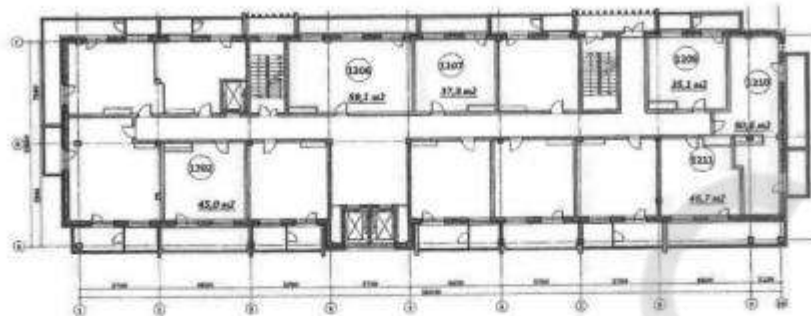
План объекта долевого строительства:



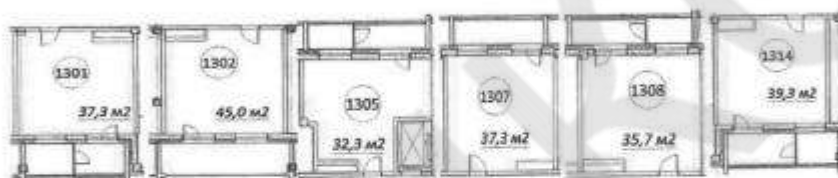
Трубешкой М.С.

Шишкин А.В.

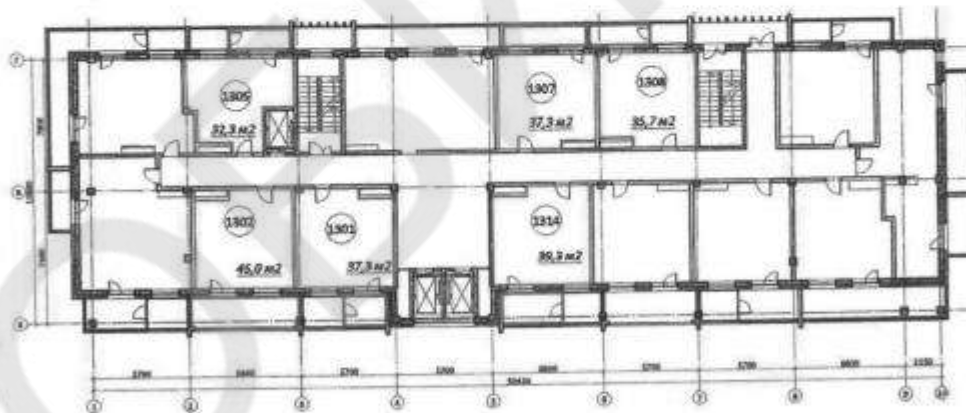
Местоположение объекта долевого строительства на 12 (Двенадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 13 (Тринадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



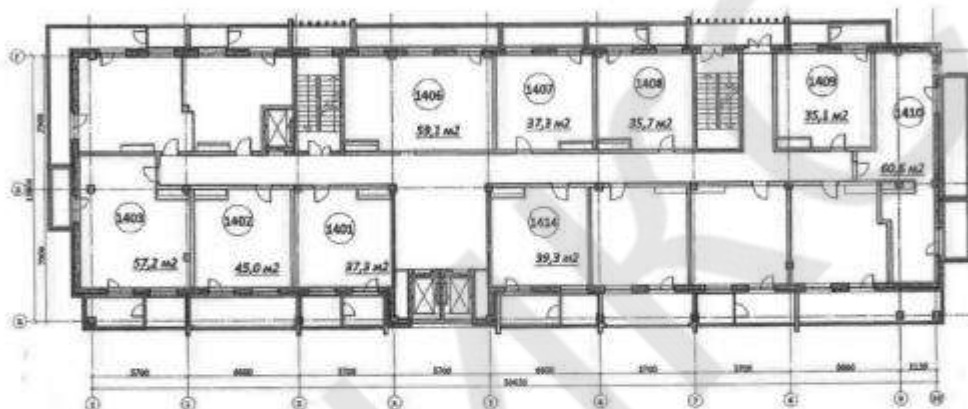
Трубецкой М.С.

Шишкин А.В.

Страница 25 из 27



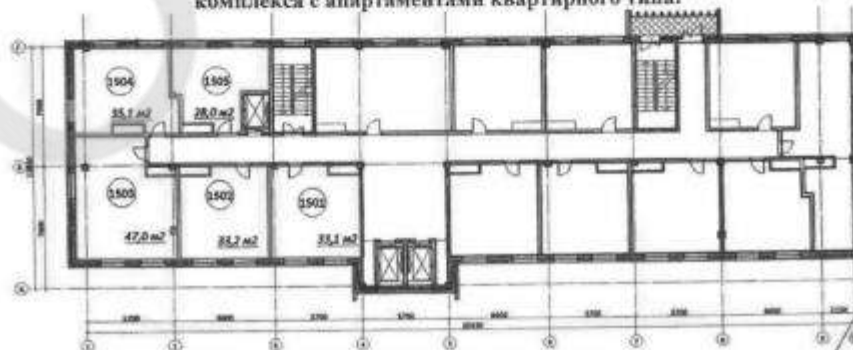
Местоположение объекта долевого строительства на 14 (Четырнадцатом) этаже
Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 15 (Пятнадцатом) этаже Гостиничного
комплекса с апартаментами квартирного типа:

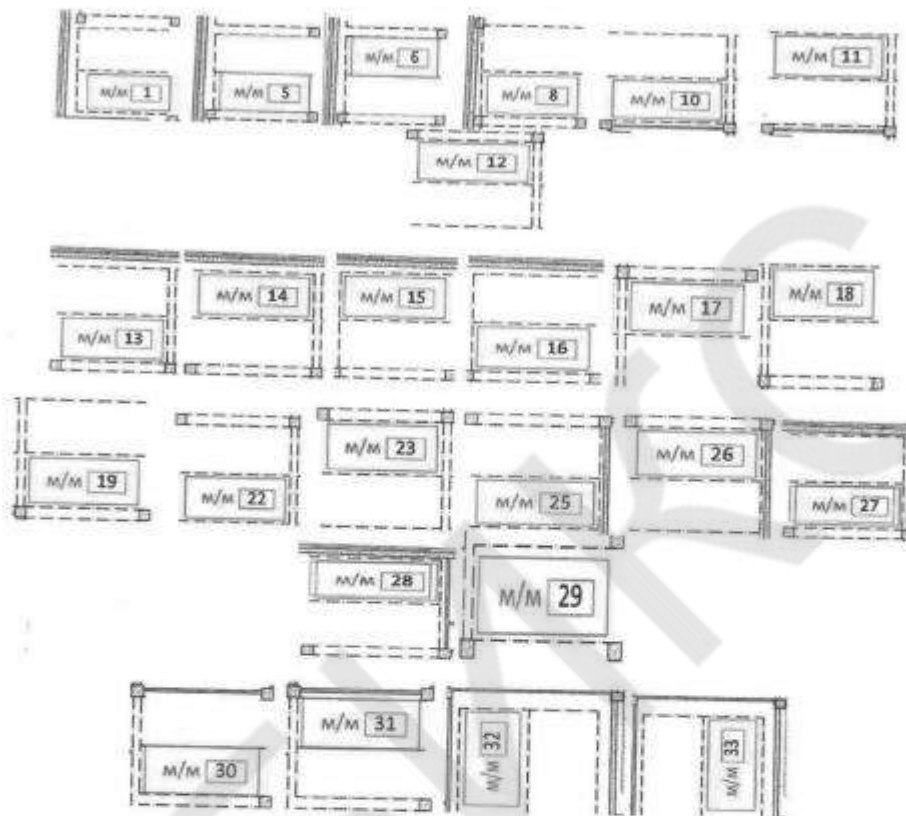


Трубецкой М.С.

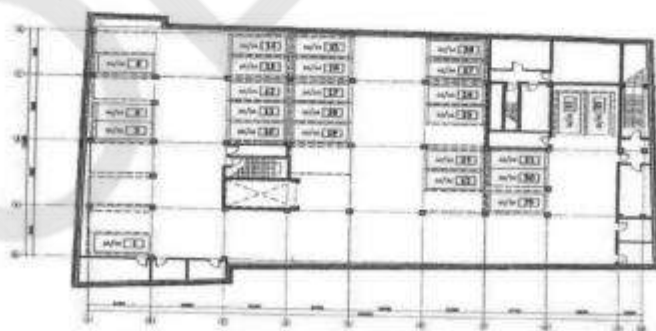
Шишкин А.В.

Страница 26 из 27

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на -1 (Подземном) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:

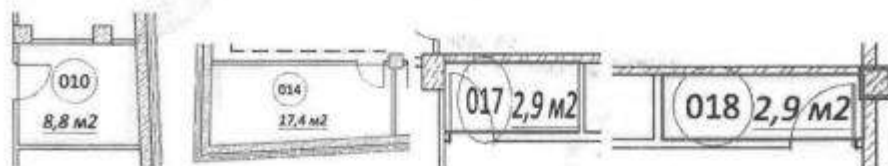


Трубецкой М.С.

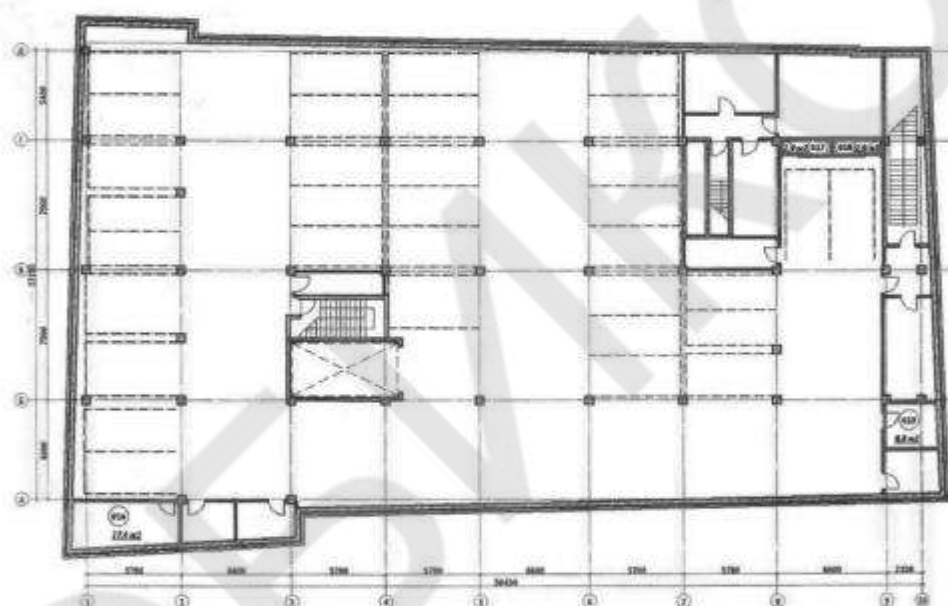
Шинкин А.В.

Страница 27 из 27

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на -1 (Подземном) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



Грубецкой М.С.

Шипкин А.В.

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
ИЗ № 1/2017/0000000000
Приватизация государственной регистрации
ДОГОВОРА
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
Дата регистрации
№ 1/2017/0000000000
№ 1/2017/0000000000
№ 1/2017/0000000000



Общество с ограниченной ответственностью
«КАРА+»

127549, г. Москва, ул. Пришвина дом. 4, корпус А
ИНН/КПП 7731018119/774901001
ОГРН 1037739650981

Исх. № 1 от «18» июня 2018г.

Настоящим письмом сообщаем, что по договору № № ПР-101/КР/ДДУ участия в строительстве от 04.09.2017г. АО «АЛВЕК» (ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233) исполнил свои обязательства перед ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981 ИНН 7731018119) по оплате цены договора 369 005 461 (Триста шестьдесят девять миллионов пять тысяч четыреста шестьдесят один) рубль в полном объеме.

ООО «КАРА+» претензий к АО «АЛВЕК» не имеет.

Управляющая организация
АО «Агора Проджект»
в лице генерального директора



/ Морозов А.Ю./

Договор уступки прав требований № РЗ-16-63

Город Москва, одиннадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Акционерное общество "АЛБЕК", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7713275233, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739364190, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №007186231, дата государственной регистрации: 03 февраля 2003 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 771501001, адрес юридического лица: 127576, город Москва, улица Новгородская, дом 1, корпус Г, офис 304.11, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная ИФНС России № 46 по г. Москве, дата регистрации: 22 июня 2017 года, номер регистрации: 7177747220116, именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью "Шишкин и Ко" (ОГРН: 5087746134251, ИНН: 7719694142, КПП: 771901001, адрес: 105187, город Москва, улица Борисовская, дома 11, этаж 1, к. 18) Шишкина Александра Владимировича, 14 ноября 1970 года рождения, место рождения: пос. Голицыно Одинцовский р-н Московской области, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 15 374654, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Бутырский 16 ноября 2015 года, код подразделения 770-079, зарегистрированного по адресу: город Москва, улица Гончарова, дом 17, корпус 3, квартира 124, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рентный 3» (Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 19 мая 2009 года в реестре за № 1434-94156300), именуемое в дальнейшем «Цессинарий», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7723625776, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077759414281, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №009552818, дата государственной регистрации: 24 августа 2007 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, код причины постановки на учет (КПП): 772501001, адрес юридического лица: 115432, город Москва, Проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, дата регистрации: 13 декабря 2017 года, номер регистрации: 6177749952320, в лице исполняющего обязанности генерального директора Карабанова Владислава Николаевича, 24 ноября 1969 года рождения, место рождения: город Ульяновск, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 46 14 727672, выданный ТП № 1 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Химки 11 декабря 2014 года, код подразделения 500-170, зарегистрированного по адресу: Московская область, город Химки, улица Панфилова, дом 2, квартира 146, действующего на основании Устава, Решения № 46 от 31 мая 2018 года, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор уступки прав требований (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора, цена и порядок оплаты

1.1. Цедент передает, а Цессинарий принимает (приобретает) в общую долевую собственность и обязуется оплатить в порядке и на условиях настоящего Договора часть имущественных прав требования, принадлежащих Цеденту на основании Договора № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от «04» сентября 2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «21» сентября 2017 г.; номер регистрации 77/02/0002013:97-77/002/2017-44 в редакции дополнительного соглашения № 1 от 22 ноября 2017 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 02 декабря 2017 г., номер регистрации: 77/02/0002013:97-77/002/2017-54 и дополнительного соглашения № 2 от 03 июля 2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 05 июля 2018 г., номер регистрации 77/02/0002013:97-77/008/2018-67 (далее – Договор участия),

заключенного между Цедентом и Обществом с ограниченной ответственностью «КАРА+» (ОГРН 1037739650981), (далее - Застройщик).

1.2. Передаваемые права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Цессионарию Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства: нежилые помещения – апартаменты квартирного типа в Объекте недвижимости, входящие в его состав и подлежащие передаче Цессионарию после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в соответствии с Договором участия, а именно:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв.м.	Условный №
Апартаменты квартирного типа				
1	14	Б-В/2-4	37,3	1401
2	14	Б-В/2-3	45	1402
3	14	Б-В/1-3	57,2	1403
4	14	В-Г/3-6	59,1	1406
5	14	В-Г/5-6	37,3	1407
6	14	В-Г/6-7	35,7	1408
7	14	В-Г/7-9	35,1	1409
8	14	Б-Г/8-10	60,6	1410
9	14	Б-В/4-6	39,3	1414
Итого: Общая проектная площадь апартаментов 406,60 кв. м.				

Характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию приведено в Приложении №1 к Договору.

1.3. Цена Объекта долевого строительства согласно Договору участия составляет 38 608 706,00 (Тридцать восемь миллионов шестьсот восемь тысяч семьсот шесть) рублей. На момент заключения Договора Цена Объекта долевого строительства по Договору участия полностью оплачена.

1.4. За уступку прав по Договору участия (стоимость передаваемых прав) Цессионарий обязуется оплатить Цеденту 38 608 706,00 (Тридцать восемь миллионов шестьсот восемь тысяч семьсот шесть) рублей в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора:

-апартаменты квартирного типа	условный № 1401	3 541 822,00	(Три миллиона пятьсот сорок одна тысяча восемьсот двадцать два) рубля,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1402	4 272 975,00	(Четыре миллиона двести семьдесят две тысячи девятьсот семьдесят пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1403	5 431 426,00	(Пять миллионов четыреста тридцать одна тысяча четыреста двадцать шесть) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1406	5 611 841,00	(Пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч восемьсот сорок один) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1407	3 541 822,00	(Три миллиона пятьсот сорок одна тысяча восемьсот двадцать два) рубля,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1408	3 389 894,00	(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто четыре) рубля,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1409	3 332 921,00	(Три миллиона триста тридцать две тысячи девятьсот двадцать один) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1410	5 754 273,00	(Пять миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи двести семьдесят три) рубля,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1414	3 731 732,00	(Три миллиона семьсот тридцать одна тысяча семьсот тридцать два) рубля

Стороны договорились, что при оплате прав требований после их перехода к Цессионарию права требования, передаваемые по настоящему Договору, не являются находящимися в залоге у Цедента.

1.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. Договора, является проектной. Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства и определяется после проведения технической инвентаризации Объекта долевого строительства органами технического учета.

1.6. Если общая площадь Помещений по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется более той, что указана в п.1.2. Договора, Цессионарий обязуется осуществить доплату. Доплата производится на расчетный счет Застройщика по его реквизитам, указанным в Договоре, до подписания акта приема-передачи Объекта.

Если общая площадь Объекта по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется менее той, что указана в п.1.2. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Цессионарию излишне уплаченных денежных средств.

Возврат осуществляется путем перечисления денежных средств по реквизитам Цессионария, указанным им в письменном заявлении на имя Застройщика, не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

1.7. Ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию согласно Договору участия – не позднее 15 октября 2018 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по акту в соответствии с п. 4.1. Договора участия – не позднее 31 декабря 2018 г.

1.8. Права требования, передаваемые Цедентом по Договору, переходят в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3» в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора.

1.9. В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» права по Договору участия приобретаются для включения в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3», доверительное управление которым осуществляет ООО УК «Надежное управление».

А согласно части 5 статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ, при государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости, приобретаемый в состав паевого инвестиционного фонда, в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности), т.е. применительно к настоящей сделке – владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рентный 3».

2. Права и обязанности сторон

2.1. Стороны подтверждают, что Цедент сообщил Цессионарию при подписании настоящего Договора все сведения, имеющие значение для осуществления Цессионарием своих прав и обязанностей по Договору участия.

2.2. К моменту подписания настоящего Договора Цедент предоставил Цессионарию копию Договора участия, заверенную подписью Цедента.

2.3. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданных им требований, но не отвечает за неисполнение этих требований Застройщиком.

2.4. Цедент гарантирует, что на момент регистрации настоящего Договора права требования никому не проданы, не уступлены, под арестом и запрещением не состоят, нигде не заложены и распоряжение ими никоим образом не обременено.

2.5. Цедент обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по Договору участия, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. В случае последующего заключения Договора уступки прав требований в отношении объекта долевого строительства, Цедент обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшемся

переходе прав по Договору участия, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требований.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить предусмотренные законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

4. Заключительные положения

4.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем двухсторонних переговоров. В случае, если стороны не достигли взаимного согласия, споры, разногласия и требования, возникающие или которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, подлежат рассмотрению в судебных органах согласно законодательству. Уведомление сторон осуществляется по адресам, указанным в Договоре.

4.2. Содержание статей 388, 389, 389.1, 390, 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сторонам нотариусом разъяснено.

4.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несут Цессионарий и Цедент в равных долях. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением, оплачиваются Цедентом в полном объеме.

4.4. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы Сидорова Кирилла Евгеньевича по адресу: город Москва, улица Климашкина, дом 24, по одному экземпляру выдается для каждой Стороны, и один экземпляр предоставляется в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

Стороны при заключении настоящего договора в присутствии нотариуса дают друг другу заверения, что они не причастны к экстремистской деятельности или терроризму и что в отношении их не возбуждена процедура банкротства, а также, что физические лица, подписывающие соглашение, не лишены и не ограничены в дееспособности, что подтверждается информацией, содержащейся в реестре Федеральной службы по финансовому мониторингу и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Перечень приложений к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью: Приложение № 1 - характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию.

5. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Цедент: АО «АЛВЕК»

ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001

Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корп. Г, офис 304.11

Р/с 40702810800000026690 в ПАО «МТС-Банк»

к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

Генеральный директор УО АО «АЛВЕК» _____

Цессионарий: ООО УК «Надежное управление» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

115432, г. Москва,

просп. Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI



5

ИНН/КПП 7723625776/772501001
ОГРН 1077759414281
р/с 4070 1810 1202 1000 0006
в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101 810 6 00000000 232
БИК 044525232



Карабанов В.Н.
Карпу

И.о. генерального директора ООО УК «Надежное управление» В.Н. Карабанов

«Согласовано»: Застройщик ООО «КАРА+»

ОГРН 1037739650981 ИНН 7731018119 КПП 774901001
Место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д.4А
расчетный счет 40702810300000026284 в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232 БИК 044525232



А.Ю. Морозов

Генеральный директор УО ООО «КАРА+» А.Ю. Морозов

Российская Федерация

Город Москва

Однадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Сидоровым Кириллом Евгеньевичем, нотариусом города Москвы.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 77/519-н/77-2018-3-842

Взыскано по тарифу:

51608 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 8000 руб. 00 коп.

К. Е. Сидоров





Приложение № 1
к Договору уступки прав требований № РЗ-46-63
от «10» июля 2018 г.

Основные характеристики помещений (Описание Объекта долевого строительства), входящих в состав строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97 по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А и подлежащих передаче:

-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 37,3 кв.м., условный № 1401, расположено в осях Б-В/2-4 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 45,0 кв.м., условный № 1402, расположено в осях Б-В/2-3 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 57,2 кв.м., условный № 1403, расположено в осях Б-В/1-3 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 59,1 кв.м., условный № 1406, расположено в осях В-Г/3-6 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 37,3 кв.м., условный № 1407, расположено в осях В-Г/5-6 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,7 кв.м., условный № 1408, расположено в осях В-Г/6-7 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,1 кв.м., условный № 1409, расположено в осях В-Г/7-9 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 60,6 кв.м., условный № 1410, расположено в осях Б-Г/8-10 на 14 (Четырнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 39,3 кв.м., условный № 1414, расположено в осях Б-В/4-6 на 14 (Четырнадцатом) этаже.

**Основные характеристики строящегося (создаваемого)
Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:**

- вид и назначение объекта недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа;
- этажность объекта недвижимости – 15;
- общая площадь объекта недвижимости – 11 368,0 кв.м.;
- материал наружных стен объекта долевого строительства - блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона плотностью $D=600\text{кг/м}^3$, минераловатные плиты суммарной толщиной слоев 150 мм, навесная фасадная система с вентилируемым воздушным зазором, облицованная композитными панелями;
- материал поэтажных перекрытий объекта долевого строительства – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности объекта долевого строительства – $q_{\text{в}}^{\text{н}} = 82,2 \text{ вКтч/м}^2$ – высокий;
- класс сейсмостойкости объекта долевого строительства – не требуется ввиду строительства не в сейсмоопасном регионе.

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 14 (Четырнадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:





Договор уступки прав требований № УН1-Ц-64

Город Москва, одиннадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Акционерное общество "АЛВЕК", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7713275233, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739364190, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №007186231, дата государственной регистрации: 03 февраля 2003 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 771501001, адрес юридического лица: 127576, город Москва, улица Новгородская, дом 1, корпус Г, офис 304.11, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная ИФНС России № 46 по г. Москве, дата регистрации: 22 июня 2017 года, номер регистрации: 7177747220116, именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью "Шишкин и Ко" (ОГРН: 5087746134251, ИНН: 7719694142, КПП: 771901001, адрес: 105187, город Москвы, улица Борисовская, дома 11, этаж 1, к. 18) Шишкина Александра Владимировича, 14 ноября 1970 года рождения, место рождения: пос. Голицыно Одинцовский р-н Московской области, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 15 374654, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Бутырский 16 ноября 2015 года, код подразделения 770-079, зарегистрированного по адресу: город Москва, улица Гончарова, дом 17, корпус 3, квартира 124, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (ДУ), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 1» (Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 16 ноября 2010 года в реестре за № 1976-94172492), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7723625776, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077759414281, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №009552818, дата государственной регистрации: 24 августа 2007 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, код причины постановки на учет (КПП): 772501001, адрес юридического лица: 115432, город Москва, Проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, дата регистрации: 13 декабря 2017 года, номер регистрации: 6177749952320, в лице исполняющего обязанности генерального директора Карабанова Владислава Николаевича, 24 ноября 1969 года рождения, место рождения: город Ульяновск, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 46 14 727672, выданный ТП № 1 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Химки 11 декабря 2014 года, код подразделения 500-170, зарегистрированного по адресу: Московская область, город Химки, улица Панфилова, дом 2, квартира 146, действующего на основании Устава, Решения № 46 от 31 мая 2018 года, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор уступки прав требований (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора, цена и порядок оплаты

1.1. Цедент передает, а Цессионарий принимает (приобретает) в общую долевую собственность и обязуется оплатить в порядке и на условиях настоящего Договора часть имущественных прав требования, принадлежащих Цеденту на основании Договора № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от «04» сентября 2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «21» сентября 2017г.; номер регистрации 77:02:0002013:97-77/002/2017-44 в редакции дополнительного соглашения № 1 от 22 ноября 2017 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 02 декабря 2017 г., номер регистрации: 77/02/002013:97-77/002/2017-54 и дополнительного соглашения № 2 от 03 июля 2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 05 июля 2018 г., номер регистрации 77/02/002013:97-77/008/2018-67 (далее - Договор участия),

заключенного между Дотомом и Обществом с ограниченной ответственностью «КАРАТ» (ОГРН 1037734650081) (далее - Застройщик).

1.2. Передаваемые права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Голубиный комплекс с квартирами квартирного типа, ориентированной общей площадью 11 383,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0010201:97, расположенном по адресу: город Москва, ул. Динкина, д.4А, и после получения разрешения на ввод Здания и эксплуатацию передать Цессионарию Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства: нежилая постройка - квартиры квартирного типа в Объекте недвижимости, входящие в его состав и подлежащие передаче Цессионарию после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в соответствии с Договором участия, а именно:

№ п/п	Этаж	Вход	Общая проектная площадь, кв.м.	Условный №
Апартаменты квартирного типа				
1	12	В-Г/3-6	59,1	1206
2	12	В-Г/5-6	37,3	1207
3	12	В-Г/7-9	35,1	1209
4	12	Б-Г/8-10	60,6	1210
5	12	Б-В/8-9	46,7	1211
6	13	В-Г/2-5	32,3	1305
7	13	В-Г/3-6	37,3	1307
8	13	В-Г/6-7	35,7	1308
9	13	Б-В/4-6	39,3	1314
Итого: Общая проектная площадь апартаментов 383,4 кв. м.				

Характеристика, план и местонахождение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию приведены в Приложении №1 к Договору.

1.3. Цена Объекта долевого строительства согласно Договору участия составит 36 405 751 (Тридцать шесть миллионов четыреста пять тысяч семьсот пятьдесят один) рубль. На момент заключения Договора Цена Объекта долевого строительства по Договору участия полностью оплачена.

1.4. За уступку прав по Договору участия (стоимость передаваемых прав) Цессионарий обязуется оплатить Дотому 36 405 751,00 (Тридцать шесть миллионов четыреста пять тысяч семьсот пятьдесят один) рубль в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора:

-апартаменты квартирного типа	условный № 1206	5 611 841,00	(Пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч восемьсот сорок один) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1207	3 541 822,00	(Три миллиона пятьсот сорок один тысяча восемьсот двадцать два) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1209	3 332 921,00	(Три миллиона триста тридцать две тысячи девятьсот двадцать один) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1210	5 754 277,00	(Пять миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи двести семьдесят три) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1211	4 434 395,00	(Четыре миллиона четыреста тридцать четыре тысячи триста девяносто пять) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1305	3 067 071,00	(Три миллиона шестьдесят семь тысяч сорок семь) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1307	3 541 822,00	(Три миллиона пятьсот сорок одна тысяча восемьсот двадцать два) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1308	3 349 804,00	(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто четыре) рубль,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1314	3 731 732,00	(Три миллиона семьсот тридцать одна тысяча семьсот тридцать два) рубль,

Стороны договорились, что при оплате прав требований после их перехода к Цессионарию права требования, перечисляемые по настоящему Договору, не являются находящимися в залоге у Цедента.

1.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. Договора, является проектной. Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства и определяется после проведения технической инвентаризации Объекта долевого строительства органами технического учета.

1.6. Если общая площадь Помещений по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется более той, что указана в п.1.2. Договора, Цессионарий обязуется осуществить доплату. Доплата производится на расчетный счет Застройщика по его реквизитам, указанным в Договоре, до подписания акта приема-передачи Объекта.

Если общая площадь Объекта по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется менее той, что указана в п.1.2. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Цессионарию изложенных денежных средств.

Возврат осуществляется путем перечисления денежных средств по реквизитам Цессионария, указанным им в письменном заявлении по имен Застройщика, по прошествии 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

1.7. Ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию согласно Договору участия – не позднее 15 октября 2018 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по акту в соответствии с п. 4.1. Договора участия – не позднее 31 декабря 2018 г.

1.8. Права требования, передаваемые Цедентом по Договору, переходят в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1» в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора.

1.9. В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» права по Договору участия приобретаются для включения в состав имущества Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», дееспособность управления которым осуществляет ООО УК «Надзорное управление».

А согласно части 5 статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ, при государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный и состав паявого инвестиционного фонда, в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паявого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей и прав общей долевой собственности), т.е. применительно к настоящей сделке – владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1».

2. Права и обязанности сторон

2.1. Стороны подтверждают, что Цедент сообщил Цессионарию при подписании настоящего Договора все сведения, имеющие значение для осуществления Цессионарием своих прав и обязанностей по Договору участия.

2.2. К моменту подписания настоящего Договора Цедент предоставил Цессионарию копию Договора участия, заверенную подписью Цедента.

2.3. Цедент отвечает перед Цессионарием за неисполнимость переданных им требований, но не отвечает за неисполнение этих требований Застройщиком.

2.4. Цедент гарантирует, что на момент регистрации настоящего Договора права требования никому не проданы, не уступлены, под арестом и запрещением не состоят, не в залоге и не обременены иным иным образом не обременены.

2.5. Цедент обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по Договору участия, в течение 2 (два) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. В случае последующего заключения Договора уступки прав требований в отношении объекта долевого строительства, Цедент обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшемся

переходе прав по Договору участия, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требований.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить предусмотренные законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

4. Заключительные положения

4.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем двухсторонних переговоров. В случае, если стороны не достигли взаимного согласия, споры, разногласия и требования, возникающие или которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, подлежат рассмотрению в судебных органах согласно законодательству. Уведомление сторон осуществляется по адресам, указанным в Договоре.

4.2. Содержание статей 388, 389, 389.1, 390, 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сторонам нотариусом разъяснено.

4.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несут Цессионарий и Цедент в равных долях. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением, оплачиваются Цедентом в полном объеме.

4.4. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы Сидорова Кирилла Евгеньевича по адресу: город Москва, улица Климашкина, дом 24, по одному экземпляру выдается для каждой Стороны, и один экземпляр предоставляется в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

Стороны при заключении настоящего договора в присутствии нотариуса дают друг другу заверения, что они не причастны к экстремистской деятельности или терроризму и что в отношении их не возбуждена процедура банкротства, а также, что физические лица, подписывающие соглашение, не лишены и не ограничены в дееспособности, что подтверждается информацией, содержащейся в реестре Федеральной службы по финансовому мониторингу и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Перечень приложений к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью: Приложение № 1 - характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию.

5. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Цедент: АО «АЛБЕК»
ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001
Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 1, корп. Г, офис 304-11
Р/с 40702810800000026690 в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

Генеральный директор УО АО «АЛБЕК» _____

Цессионарий: ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
115432, г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI
ИНН/КПП 7723625776/772501001



5

ОГРН 1077759414281
р/с 40701810200000000233
в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101 810 6 00000000 232
БИК 044525232

И.о. генерального директора ООО УК «Надежное управление»
Карабанов

В.Н.

«Согласовано»: Застройщик ООО «КАРА+»

ОГРН 1037739650981 ИНН 7731018119 КПП 774901001
Место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Припавина, д.4А
расчетный счет 40702810300000026284 в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

Генеральный директор УО ООО «КАРА+»

А.Ю.Морозов

Российская Федерация

Город Москва

Одиннадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Сидоровым Кириллом Евгеньевичем, нотариусом
города Москвы.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 77/519-н/77-2018-3-843.

Взыскано по тарифу: 49405 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 8000 руб. 00 коп.

К. Е. Сидоров



Приложение № 1
к Договору уступки прав требований № УН-1-6-64
от «11» июля 2018 г.

Основные характеристики помещений (Описание Объекта долевого строительства), входящих в состав строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97 по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А и подлежащих передаче:

-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 59,1 кв.м., условный № 1206, расположено в осях В-Г/3-6 на 12 (Двенадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 37,3 кв.м., условный № 1207 расположено в осях В-Г/5-6 на 12 (Двенадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,1 кв.м., условный № 1209, расположено в осях В-Г/7-9 на 12 (Двенадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 60,6 кв.м., условный № 1210, расположено в осях Б-Г/8-10 на 12 (Двенадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 46,7 кв.м., условный № 1211, расположено в осях Б-В/8-9 на 12 (Двенадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 32,3 кв.м., условный № 1305, расположено в осях В-Г/2-3 на 13 (Тринадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 37,3 кв.м., условный № 1307, расположено в осях В-Г/5-6 на 13 (Тринадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,7 кв.м., условный № 1308, расположено в осях В-Г/6-7 на 13 (Тринадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 39,3 кв.м., условный № 1314, расположено в осях Б-В/4-6 на 13 (Тринадцатом) этаже.

**Основные характеристики строящегося (создаваемого)
Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:**

- вид и назначение объекта недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа;
- этажность объекта недвижимости – 15;
- общая площадь объекта недвижимости – 11 368,0 кв.м.;
- материал наружных стен объекта долевого строительства - блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона плотностью $D=600 \text{ кг/м}^3$, минераловатные плиты суммарной толщиной слоёв 150 мм, навесная фасадная система с вентилируемым воздушным зазором, облицованная композитными панелями;
- материал поэтажных перекрытий объекта долевого строительства – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности объекта долевого строительства – $q_{\text{н}}^{\text{дс}} = 82,2 \text{ Втч/м}^2$ – высокий;
- класс сейсмостойкости объекта долевого строительства – не требуется ввиду строительства не в сейсмоопасном регионе.

2

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 12 (Двенадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа.

План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на 13 (Тринадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа.



Итого: 100 000 000,00 руб. (сто миллионов рублей)
печать: [signature]
Нотариус:



Договор уступки прав требований № УН2-Ц-65

Город Москва, одиннадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Акционерное общество "АЛБЕК", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7713275233, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037739364190, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №007186231, дата государственной регистрации: 03 февраля 2003 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 771501001, адрес юридического лица: 127576, город Москва, улица Новгородская, дом 1, корпус Г, офис 304.11, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная ИФНС России № 46 по г. Москве, дата регистрации: 22 июня 2017 года, номер регистрации: 7177747220116, именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора управляющей организации - Общества с ограниченной ответственностью "Шишкин и Ко" (ОГРН: 5087746134251, ИНН: 7719694142, КПП: 771901001, адрес: 105187, город Москвы, улица Борисовская, дома 11, этаж 1, к. 18) Шишкина Александра Владимировича, 14 ноября 1970 года рождения, место рождения: пос. Голицыно Одинцовский р-н Московской области, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 15 374654, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Бутырский 16 ноября 2015 года, код подразделения 770-079, зарегистрированного по адресу: город Москва, улица Гончарова, дом 17, корпус 3, квартира 124, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление" (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» (Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 16 ноября 2010 года в реестре за № 1976-94172492), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7723625776, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077759414281, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №009552818, дата государственной регистрации: 24 августа 2007 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, код причины постановки на учет (КПП): 772501001, адрес юридического лица: 115432, город Москва, Проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, дата регистрации: 13 декабря 2017 года, номер регистрации: 6177749952320, в лице исполняющего обязанности генерального директора Карабанова Владислава Николаевича, 24 ноября 1969 года рождения, место рождения: город Ульяновск, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 46 14 727672, выданный ТП № 1 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Химки 11 декабря 2014 года, код подразделения 500-170, зарегистрированного по адресу: Московская область, город Химки, улица Панфилова, дом 2, квартира 146, действующего на основании Устава, Решения № 46 от 31 мая 2018 года, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор уступки прав требований (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора, цена и порядок оплаты

1.1. Цедент передает, а Цессионарий принимает (приобретает) в общую долевую собственность и обязуется оплатить в порядке и на условиях настоящего Договора часть имущественных прав требования, принадлежащих Цеденту на основании Договора № ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от «04» сентября 2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «21» сентября 2017г.; номер регистрации 77:02:0002013-97-77/002/2017-44, в редакции дополнительного соглашения № 1 от 22 ноября 2017 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 02 декабря 2017 г., номер регистрации: 77:02/002013-97-77/002/2017-54 и дополнительного соглашения № 2 от 03 июля 2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 05 июля 2018 г., номер регистрации 77:02/002013-97-77/008/2018-67 (далее - Договор участия),

заключенного между Целентом и Обществом с ограниченной ответственностью «КАРА+» (ОГРН 1037739650981), (далее - Застройщик).

1.2. Передаваемые права представляют собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенным по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Цессионарию Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства: нежилые помещения – апартаменты квартирного типа в Объекте недвижимости, входящие в его состав и подлежащие передаче Цессионарию после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в соответствии с Договором участия, а именно:

№ п/п	Этаж	В осях	Общая проектная площадь, кв.м.	Условный №
Апартаменты квартирного типа				
1	15	Б-В/2-4	33,1	1501
2	15	Б-В/2-3	33,2	1502
3	15	Б-В/1-3	47	1503
4	15	В-Г/1-3	35,1	1504
5	15	В-Г/2-3	28	1505
Машино-места				
6	-1	А-Б/1-2	10,5	ММ-01
7	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-05
8	-1	В-Г/1-2	10,5	ММ-06
9	-1	Г-Д/1-2	10,5	ММ-08
10	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-10
11	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-11
12	-1	В-Г/3-4	10,5	ММ-12
13	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-13
14	-1	Г-Д/3-4	10,5	ММ-14
15	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-15
16	-1	Г-Д/4-5	10,5	ММ-16
17	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-17
18	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-18
19	-1	В-Г/4-5	10,5	ММ-19
20	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-22
21	-1	Б-В/6-7	10,5	ММ-23
22	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-25
23	-1	В-Г/6-7	10,5	ММ-26
24	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-27
25	-1	Г-Д/6-7	10,5	ММ-28
26	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-29
27	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-30
28	-1	Б-В/7-8	10,5	ММ-31
29	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-32
30	-1	В-Г/8-9	10,5	ММ-33
Кладовки				
31	-1	А-Б/9-10	8,8	КЛ-010
32	-1	А/1-2	17,4	КЛ-014
33	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-017
34	-1	В-Г/8-9	2,9	КЛ-018
Итого: Общая проектная площадь апартаментов 470,9 кв. м.				

Характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию приведено в Приложении №1 к Договору.

1.3. Цена Объекта долевого строительства согласно Договору участия составляет 34 258 052,73 (Тридцать четыре миллиона двести пятьдесят восемь тысяч пятьдесят два) рубля 73 копейки. На момент заключения Договора Цена Объекта долевого строительства по Договору участия полностью оплачена.

1.4. За уступку прав по Договору участия (стоимость передаваемых прав) Цессионарий обязуется оплатить Цеденту 34 258 052,73 (Тридцать четыре миллиона двести пятьдесят восемь тысяч пятьдесят два) рубля 73 копейки в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора:

-апартаменты квартирного типа	условный № 1501	3 143 011,00	(Три миллиона сто сорок три тысячи одиннадцать) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1502	3 152 506,00	(Три миллиона сто пятьдесят две тысячи пятьсот шесть) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1503	4 462 885,00	(Четыре миллиона четыреста шестьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят пять) рублей,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1504	3 332 920,50	(Три миллиона триста тридцать две тысячи девятьсот двадцать) рублей 50 копеек,
-апартаменты квартирного типа	условный № 1505	2 658 740,00	(Два миллиона шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот сорок) рублей,
- машино-место	условный ММ-01	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-05	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-06	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-08	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-10	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-11	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-12	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-13	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-14	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-15	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-16	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-17	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-18	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-19	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-22	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-23	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-25	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-26	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,

- машино-место	условный ММ-27	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-28	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-29	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-30	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-31	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-32	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- машино-место	условный ММ-33	637 680,02	(Шестьсот тридцать семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей) рублей 02 копейки,
- кладовка	условный № КЛ-010	417 802,00	(Четыреста семнадцать тысяч восемьсот два) рубля,
- кладовка	условный № КЛ-014	826 109,00	(Восемьсот двадцать шесть тысяч сот девять) рублей,
- кладовка	условный № КЛ-017	161 023,00	(Сто шестьдесят одна тысяча двадцать три) рубля,
- кладовка	условный № КЛ-018	161 055,73	(Сто шестьдесят одна тысяча пятьдесят пять) рублей 73 копейки

Стороны договорились, что при оплате прав требований после их перехода к Цессионарию права требования, передаваемые по настоящему Договору, не являются находящимися в залоге у Цедента.

1.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. Договора, является проектной. Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства и определяется после проведения технической инвентаризации Объекта долевого строительства органами технического учета.

1.6. Если общая площадь Помещений по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется более той, что указана в п.1.2. Договора, Цессионарий обязуется осуществить доплату. Доплата производится на расчетный счет Застройщика по его реквизитам, указанным в Договоре, до подписания акта приема-передачи Объекта.

Если общая площадь Объекта по результатам обмеров органа, уполномоченного осуществлять техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, окажется менее той, что указана в п.1.2. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Цессионарию излишне уплаченных денежных средств.

Возврат осуществляется путем перечисления денежных средств по реквизитам Цессионария, указанным им в письменном заявлении на имя Застройщика, не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

1.7. Ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию согласно Договора участия – не позднее 15 октября 2018 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по акту в соответствии с п. 4.1. Договора участия – не позднее 31 декабря 2018 г.

1.8. Права требования, передаваемые Цедентом по Договору, переходят в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2» в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора.

1.9. В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» права по Договору участия приобретаются для включения в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», доверительное управление которым осуществляет ООО УК «Надежное управление».

А согласно части 5 статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ, при государственной регистрации права общей

долевой собственности на объект недвижимости, приобретаемый в состав паевого инвестиционного фонда, в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности), т.е. применительно к настоящей сделке – владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2».

2. Права и обязанности сторон

2.1. Стороны подтверждают, что Цедент сообщил Цессионарию при подписании настоящего Договора все сведения, имеющие значение для осуществления Цессионарием своих прав и обязанностей по Договору участия.

2.2. К моменту подписания настоящего Договора Цедент предоставил Цессионарию копию Договора участия, заверенную подписью Цедента.

2.3. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданных им требований, но не отвечает за неисполнение этих требований Застройщиком.

2.4. Цедент гарантирует, что на момент регистрации настоящего Договора права требования никому не проданы, не уступлены, под арестом и запрещением не состоят, нигде не заложены и распоряжение ими никоим образом не обременено.

2.5. Цедент обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по Договору участия, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. В случае последующего заключения Договора уступки прав требований в отношении объекта долевого строительства, Цедент обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по Договору участия, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требований.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить предусмотренные законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

4. Заключительные положения

4.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем двухсторонних переговоров. В случае, если стороны не достигли взаимного согласия, споры, разногласия и требования, возникающие или которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, подлежат рассмотрению в судебных органах согласно законодательству. Уведомление сторон осуществляется по адресам, указанным в Договоре.

4.2. Содержание статей 388, 389, 389.1, 390, 434 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сторонам нотариусом разъяснено.

4.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несут Цессионарий и Цедент в равных долях. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением, оплачиваются Цедентом в полном объеме.

4.4. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы Сидорова Кирилла Евгеньевича по адресу: город Москва, улица Климашкина, дом 24, по одному экземпляру выдается для каждой Стороны, и один экземпляр предоставляется в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

6

Стороны при заключении настоящего договора в присутствии нотариуса дают друг другу заверения, что они не причастны к экстремистской деятельности или терроризму и что в отношении их не возбуждена процедура банкротства, а также, что физические лица, подписывающие соглашение, не лишены и не ограничены в дееспособности, что подтверждается информацией, содержащейся в реестре Федеральной службы по финансовому мониторингу и в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Перечень приложений к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью: Приложение № 1 - характеристика, план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию.

5. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Цедент: АО «АЛВЕК»

ОГРН 1037739364190 ИНН 7713275233 КПП 771501001
Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородакая, д.1, корп. 3, офис 304.11
Р/с 40702810800000026690 в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

Генеральный директор УО АО «АЛВЕК»

А.В. Шишкин

Цессионарий: ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»
115432, г. Москва, просп. Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI
ИНН/КПП 7723625776/772501001
ОГРН 1077759414281
р/с 40701810500000000234
в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101 810 6 00000000 232
БИК 044525232

И.о. генерального директора ООО УК «Надежное управление»
Карабанов

В.Н.

«Согласовано»: Застройщик ООО «КАРА+»

ОГРН 1037739650981 ИНН 7731018119 КПП 774901001
Место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Приливина, д.4А
расчетный счет 407028103000000026284 в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

Генеральный директор УО ООО «КАРА+»

А.Ю. Морозов

Российская Федерация

Город Москва

Одиннадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Сидоровым Кириллом Евгеньевичем, нотариусом города Москвы.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 77/519-и/77-2018-3-844.

Взыскано по тарифу:

47000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 8000 руб. 00 коп.

К. Е. Сидоров



Приложение № 1
к Договору уступки прав требований № УН2-4-66
от «11» июля 2018 г.

Основные характеристики помещений (Описание Объекта долевого строительства), входящих в состав строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97 по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А и подлежащих передаче:

-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 33,1 кв.м., условный № 1501, расположено в осях Б-В/2-4 на 15 (Пятнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 33,2 кв.м., условный № 1502, расположено в осях Б-В/2-3 на 15 (Пятнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 47,0 кв.м., условный № 1503, расположено в осях Б-В/1-3 на 15 (Пятнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 35,1 кв.м., условный № 1504, расположено в осях В-Г/1-3 на 15 (Пятнадцатом) этаже;
-апартаменты квартирного типа, назначение – нежилое, общей проектной площадью 28,0 кв.м., условный № 1505, расположено в осях В-Г/2-3 на 15 (Пятнадцатом) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-01, расположено в осях А-Б/1-2 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-05, расположено в осях В-Г/1-2 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-06, расположено в осях В-Г/1-2 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-08, расположено в осях Г-Д/1-2 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-10, расположено в осях В-Г/3-4 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-11, расположено в осях В-Г/3-4 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-12, расположено в осях В-Г/3-4 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-13, расположено в осях Г-Д/3-4 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-14, расположено в осях Г-Д/3-4 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-15, расположено в осях Г-Д/4-5 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-16, расположено в осях Г-Д/4-5 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-17, расположено в осях В-Г/4-5 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-18, расположено в осях В-Г/4-5 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-19, расположено в осях В-Г/4-5 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-22, расположено в осях Б-В/6-7 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-23, расположено в осях Б-В/6-7 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-25, расположено в осях В-Г/6-7 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-26, расположено в осях В-Г/6-7 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-27, расположено в осях Г-Д/6-7 на -1 (подземном) этаже;
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-28, расположено в осях Г-Д/6-7 на -1 (подземном) этаже;

-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-29, расположено в осях Б-В/7-8 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-30, расположено в осях Б-В/7-8 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-31, расположено в осях Б-В/7-8 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-32, расположено в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже,
-машино-место, назначение – нежилое, общей проектной площадью 10,5 кв.м., условный № ММ-33, расположено в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 8,8 кв.м., условный № КЛ-010, расположена в осях А-Б/9-10 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 17,4 кв.м., условный № КЛ-014, расположена в осях А/1-2 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 2,9 кв.м., условный № КЛ-017, расположена в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже,
-кладовка, назначение – нежилое, общей проектной площадью 2,9 кв.м., условный № КЛ-018, расположена в осях В-Г/8-9 на -1 (подземном) этаже.

Основные характеристики строящегося (создаваемого)

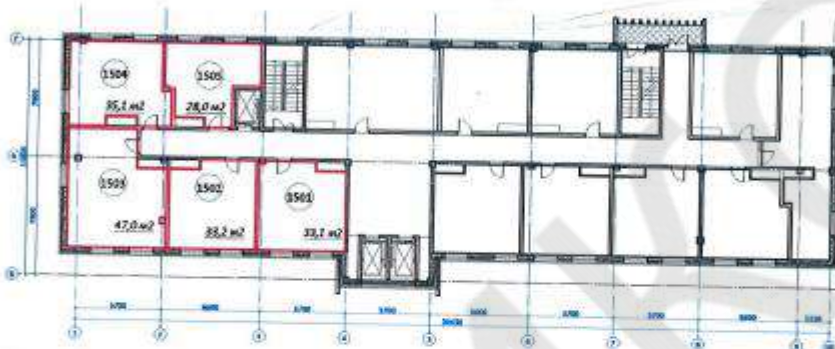
Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:

- вид и назначение объекта недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа;
- этажность объекта недвижимости – 15;
- общая площадь объекта недвижимости – 11 368,0 кв.м.;
- материал наружных стен объекта долевого строительства - блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона плотностью $D=600\text{кг/м}^3$, минераловатные плиты суммарной толщиной слоёв 150 мм, навесная фасадная система с вентилируемым воздушным зазором, облицованная композитными панелями;
- материал поэтажных перекрытий объекта долевого строительства – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности объекта долевого строительства – $q_{\text{в}}^{\text{дс}} = 82,2 \text{ Втч/м}^2$ – высокий;
- класс сейсмостойкости объекта долевого строительства – не требуется ввиду строительства не в сейсмоопасном регионе.

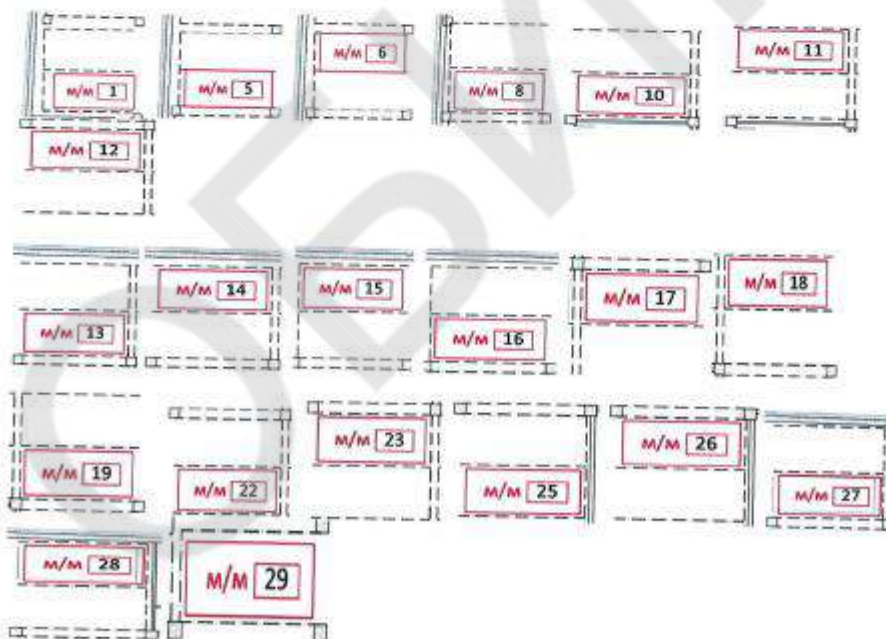
План объекта долевого строительства:



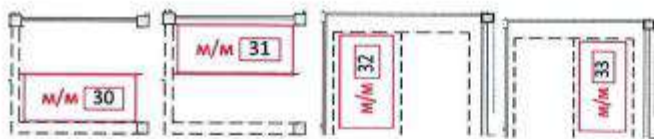
Местоположение объекта долевого строительства на 15 (Пятнадцатом) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:



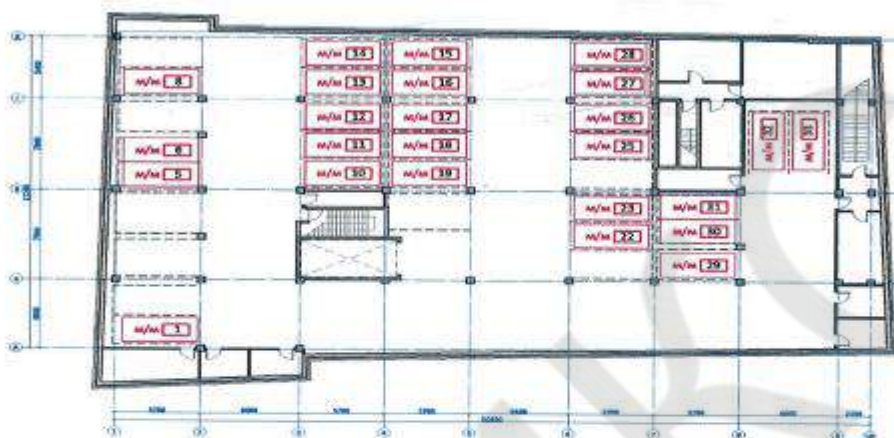
План объекта долевого строительства:



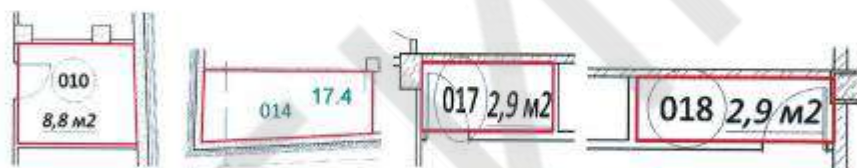
10



Местоположение объекта долевого строительства на -1 (Подземном) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:

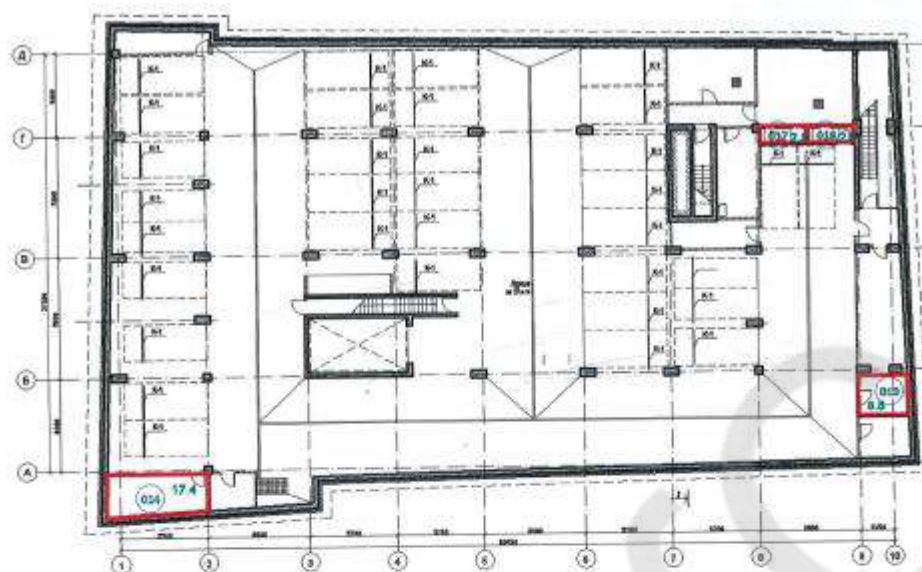


План объекта долевого строительства:



Местоположение объекта долевого строительства на -1 (Подземном) этаже Гостиничного комплекса с апартаментами квартирного типа:

11





Итого пронумеровано,
прощитовано и скреплено
печатью Светлана истов
Нотариус




Надежное Управление
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

115432, г. Москва, пр-кт Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI тел.: (495) 395-51-24, e-mail: info@nu.ru Ликвидационный фонд России от 21.12.2012 г. № 21-002-1-00052

Арбитражный суд города Москвы
115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

Должник: Общество с ограниченной ответственностью
«Кара+»
(ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119)
127549, г. Москва, ул. Пришвина, д. 4а

Временный управляющий: Гапонов Максим Владимирович
(ИНН 550502689100, адрес для направления корреспонденции: 644099, г. Омск, ул. Герцена, д. 1, а/я 330)

Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания
«Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рентный 3»
(ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рентный 3»
(ОГРН 1077759414281, ИНН 7723625776)
115432, г. Москва, пр-т Андропова, д. 18,
корп. 1, пом. VI

Дело №А40-250259/2022
Судья Никифоров С.Л.

ЗАЯВЛЕНИЕ
о признании обоснованными и включении требований ООО УК «Надежное управление»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
в реестр требований кредиторов ООО «Кара+»

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2023 (резоллютивная часть от 21.04.2023), принятому по настоящему делу в отношении ООО «Кара +» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) введена процедура наблюдения, временным управляющим должником утвержден Гапонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100).

Сообщение о введении в отношении Должника процедуры банкротства – наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №76(7521) от 29.04.2023 (Объявление № 77034233056).

Заявитель настоящего требования, как управляющая компания, осуществляет доверительное управление, в частности, Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Рентный 3» (далее – ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»).

Как следует из пункта 3 статьи 1012 Гражданского кодекса РФ, сделки с переданным в доверительное управление имуществом *доверительный управляющий совершает* от своего имени, *указывая при этом, что он действует в качестве* такого управляющего. Это условие *считается* соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая

сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.».

Кроме того, согласно пунктам 3 и 4 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», в частности, управляющая компания осуществляет доверительное управление пассивным инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества. При этом управляющая компания предъявляет иски и выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению пассивным инвестиционным фондом.

В свою очередь в силу статьи 15 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», имущество, составляющее пассивный инвестиционный фонд, обособляется от имущества управляющей компании этого фонда, а для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением пассивным инвестиционным фондом для последнего открывается отдельный банковский счет, средства на котором не принадлежат управляющей компании.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим пассивный инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.» и указано название пассивного инвестиционного фонда.

1. В ходе доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Рентный 3», за счет средств последнего и действуя в интересах владельцев его инвестиционных паев, заявитель приобрел в общую долевую собственность на основании Договора уступки прав-требований №РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 (далее – Договор цессии) часть имущественных прав-требований, принадлежащих Цеденту (АО «АЛВЕК» ИНН 7713275233, ОГРН 1037739364190) на основании Договора №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017¹, в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 22.11.2017² и Дополнительного соглашения № 2 от 03.07.2018³ к нему (далее – Договор, первоначальное обязательство), заключенного между Цедентом и ООО «Кара +».

В соответствии с условиями первоначального обязательства (п. 4.1. Договора) ООО «Кара +» обязалось передать в срок не позднее 31.12.2018 АО «АЛВЕК» Объект долевого строительства (апартаменты квартирного типа, машино-места) в Объекте недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенном по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл. 4А. Характеристики, план и местоположение Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства приведены в приложении № 1 к Договору №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017.

В свою очередь АО «АЛВЕК» в соответствии с п. п. 5.4.1., 6.1 Договора (в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 22.11.2017) обязано принять участие в строительстве Объекта недвижимости путем оплаты цены договора в размере 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. АО «АЛВЕК» указанные обязательства полностью выполнены.

Согласно п. 1.2 Договора цессии заявителю переданы права требования к ООО «Кара+» на часть нежилых помещений – апартаменты квартирного типа (Объект долевого строительства) в

¹ зарегистрирован Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 21.09.2017, регистрационный записи № 77:02:0002013:97-77/002/2017-44;

² зарегистрировано Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 02.12.2017, регистрационный записи № 77:02:0002013:97-77/002/2017-54;

³ зарегистрировано Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 05.07.2018, регистрационный записи № 77:02:0002013:97-77/008/2018-67.

Объекте недвижимости. Характеристики, план и местоположение Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию приведены в приложении № 1 к Договору цессии. Стоимость переданных Заявителю прав требований на Объекты долевого строительства равна стоимости, определенной первоначальным обязательством:

Объект	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1401	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1402	4 272 975,00
Апартаменты квартирного типа	1403	5 431 426,00
Апартаменты квартирного типа	1406	5 611 841,00
Апартаменты квартирного типа	1407	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1408	3 389 894,00
Апартаменты квартирного типа	1409	3 332 921,00
Апартаменты квартирного типа	1410	5 754 273,00
Апартаменты квартирного типа	1414	3 731 732,00
ИТОГО:		38 608 706,00

Пунктом 1.3. Договора цессии определена стоимость переданного Объекта долевого строительства в размере 38 608 706 (Тридцать восемь миллионов шестьсот восемь тысяч семьсот шесть) рублей 00 копеек.

Пунктом 1.4. Договора цессии определена стоимость передаваемых прав в размере 38 608 706 (Тридцать восемь миллионов шестьсот восемь тысяч семьсот шесть) рублей 00 копеек, установлен срок оплаты по договору - в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации Договора цессии.

Договор цессии зарегистрирован Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по городу Москве 11.07.2018, регистрационная запись № 77/02/0002013-97-77/008-2018-69.

Заявителем обязанность по оплате цены Договора цессии выполнена, что подтверждается платежным поручением № 35 от 20.07.2018, выпиской из лицевого счета Заявителя.

14.12.2021 между Должником и участником долевого строительства – ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» заключено дополнительное соглашение к Договору №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017. Пунктом 1 дополнительного соглашения сторонами согласован новый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – не позднее «01» апреля 2022 года.

ООО «Кара+» обязательства по Договору участия в долевом строительстве не исполнены, в отношении Должника введена процедура банкротства – наблюдение.

На основании п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ): случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В результате, на дату, предшествующую дате введения процедуры наблюдения, размер неисполненного Должником обязательства составляет 38 608 706 (Тридцать восемь миллионов шестьсот восемь тысяч семьсот шесть) рублей 00 копеек – основного долга; 3 716 087 (Три миллиона семьсот шестнадцать тысяч восемьдесят семь) рублей 95 копеек - неустойка.

В силу положений п. 1 ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к заявителю перешли права Цессии в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав.

В соответствии с условиями п. 14.1 Договора №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 исполнение обязательств ООО «Кара+» обеспечено залогом права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенного по адресу: города Москва, ул. Пришвина, вл. 4А и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости.

Наличие обременения в пользу Заявителя подтверждается данными ЕГРН.

По смыслу п. 2 ст. 2, ст. 4 Закона № 214-ФЗ участниками долевого строительства (далее - участники строительства, дольщики) являются лица, перед которыми у застройщика возникла обязанность передать в будущем как жилые, так и нежилые помещения.

Соответственно, положения статей 12.1 и 13 названного Закона об обеспечении исполнения обязательств застройщика перед такими лицами применяются независимо от конкретного вида (жилое или нежилое помещение) объекта долевого строительства:

- согласно части 1 ст. 13 указанного закона, на начальном этапе с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или право аренды, а также строящийся объект недвижимости.

- согласно части 2 ст. 13 указанного закона, в случае прекращения (приостановления) строительства по каким-либо причинам и последовавшей за этим государственной регистрацией права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект, являющийся неделимой вещью, также считается находящимся в залоге у дольщиков (п. 2 ст. 345 ГК РФ).

Поскольку участники строительства изначально имели право залога на земельный участок (п. 2 ст. 345 ГК РФ и п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)") и в силу прямого указания закона (ч. 3 ст. 13 Закона N 214-ФЗ), в период со дня получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и до момента передачи дольщику объекта строительства все помещения в построенном здании считаются находящимися в залоге у участников строительства.

Таким образом, из содержания приведенных норм следует, что участники строительства являются со залогодержателями в отношении имущества, перечень которого зависит от степени готовности дома (ст. 335.1 ГК РФ). При этом в ст. 13 Закона N 214-ФЗ законодатель не делает различий между правовым положением дольщиков в зависимости от вида приобретаемого помещения (жилое или нежилое).

При обычном хозяйственном обороте исполнение договора завершается передачей помещения дольщику.

Из этого следует, что такой залоговый кредитор по денежному требованию, преобразовавшемуся из требования о передаче нежилого помещения, вправе претендовать на распределение вырученных от реализации предмета залога денежных средств по правилам ст. 138 Закона о банкротстве, то есть на приоритетное получение денежных средств от стоимости заложенного имущества.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении схожих требований пришла к аналогичным выводам (определение от 14.02.2019 №308-ЭС18-15980, определение от 06.05.2019 N 302-ЭС18-24434).

На основании ст.ст. 309 и 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

В соответствии с п. 1 ст. 71 Закона о банкротстве, для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявлять свои требования к должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения.

Тридцатидневный срок предъявления своих требований к должнику не истек.

На основании изложенного, а также руководствуясь статьями 41, 125, 223 АПК РФ, ст. ст. 63, 71, 100 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»,

ПРОШУ:

Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кара+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119; место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д. 4а) в составе третьей очереди требование ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» задолженность по Договору №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 в размере 38 608 706 (Тридцать восемь миллионов шестьсот восемь тысяч семьсот шесть) рублей 00 копеек и 3 716 087 (Три миллиона семьсот шестнадцать тысяч восемьдесят семь) рублей 95 копеек - неустойка- неустойки, как обеспеченные залогом в силу закона, в соответствии со ст. 13 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».

Приложения (копии, если не указано иное):

1. Договор №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017;
- 1.1. Дополнительное соглашение от 22.11.2017 №1;
- 1.2. Дополнительное соглашение от 03.07.2018 №2;
2. Договор уступки прав требований № РЗ-Ц-63 от 11.07.2018;
3. Дополнительное соглашение № 2 к Договору №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 14.12.2021;
4. Расчет задолженности;
5. Ответ нотариуса на запрос с приложением Информационного письма ООО «Кара+»;
6. Платежное поручение от 20.07.2018 № 35;
7. Выписка из лицевого счета за период с 20.07.2018 по 20.07.2018;
8. Выписка из ЕГРН;
9. Документ, подтверждающий направление настоящего заявления сторонам;
10. Сообщение о введении в отношении Должника процедуры банкротства – наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №76(7521) от 29.04.2023;
11. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Кара+»;
12. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО УК «Надежное управление» от 18.05.2023;
13. Лицензия ООО УК «Надежное управление» на осуществление деятельности по управлению фондами от 21.12.2018;
14. Выписка из реестра ПИФ в отношении ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» от 12.05.2023;
15. Устав ООО УК «Надежное управление»;
16. Решение о назначении генерального директора ООО УК «Надежное управление»;
17. Свидетельство о государственной регистрации ООО УК «Надежное управление»;
18. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о смене наименования;
19. Копия доверенности представителя;
20. Копия диплома представителя с документом, подтверждающим смену фамилии.

Представитель заявителя
по доверенности

А.А. Жидкова



Надежное Управление

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

115432, г. Москва, пр-кт. Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI тел.: (495) 585-81-24 www.na-na.ru Лицензия ФСОПР Регистра от 21.12.2012 г. № 26-000-1-00952

Арбитражный суд города Москвы

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

Должник: Общество с ограниченной ответственностью
«Кара+»

(ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119)

127549, г. Москва, ул. Пришвина, д. 4а

Временный Гапонов Максим Владимирович

управляющий: (ИНН 550502689100, адрес для направления
корреспонденции: 644099, г. Омск, ул. Герцена, д. 1,
а/я 330)

Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания

«Надежное управление» Д.У. ЗПИФ

недвижимости «Уральская недвижимость 1»

(ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ

недвижимости «Уральская недвижимость 1»

(ОГРН 1077759414281, ИНН 7723625776)

115432, г. Москва, пр-кт Андропова, д. 18,

корп. 1, пом. VI

Дело №А40-250259/2022

Судья Никифоров С.Л.

ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании обоснованными и включения требований ООО УК «Надежное управление»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
в реестр требований кредиторов ООО «Кара+»

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2023 (резоллютивная часть
оглашена 21.04.2023), принятому по настоящему делу в отношении ООО «Кара +»
(ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) введена процедура наблюдения, временным
управляющим должником утвержден Гапонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100).

Сообщение о введении в отношении Должника процедуры банкротства – наблюдения
опубликовано в газете «Коммерсантъ» №76(7521) от 29.04.2023 (Объявление № 77034233056).

Заявитель настоящего требования, как управляющая компания, осуществляет
доверительное управление, в частности, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Уральская недвижимость 1» (далее – ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»).

Как следует из пункта 3 статьи 1012 Гражданского кодекса РФ, сделки с переданным в
доверительное управление имуществом *доверительный управляющий совершает* от своего имени,
указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается
соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая

сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.».

Кроме того, согласно пунктам 3 и 4 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», в частности, управляющая компания осуществляет доверительное управление пассивным инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества. При этом управляющая компания предъявляет иски и выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению пассивным инвестиционным фондом.

В свою очередь в силу статьи 15 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, обособляется от имущества управляющей компании этого фонда, а для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением пассивным инвестиционным фондом для последнего открывается отдельный банковский счет, средства на котором не принадлежат управляющей компании.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим пассивный инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.» и указано название паевого инвестиционного фонда.

В ходе доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость I», за счет средств последнего и действуя в интересах владельцев его инвестиционных паев, заявитель приобрел в общую долевую собственность на основании Договора уступки прав-требований №УН1-Ц-64 от 11.07.2018 (далее – Договор цессии) часть имущественных прав требований, принадлежащих Цеденту (АО «АЛВЕК» ИНН 7713275233, ОГРН 1037739364190) на основании Договора №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017¹, в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 22.11.2017² и Дополнительного соглашения № 2 от 03.07.2018³ к нему (далее- Договор, первоначальное обязательство), заключенного между Цедентом и ООО «Кара +».

В соответствии с условиями первоначального обязательства (п. 4.1. Договора) ООО «Кара +» обязалось передать в срок не позднее 31.12.2018 АО «АЛВЕК» Объект долевого строительства (апартаменты квартирного типа, машино-места) в Объекте недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенном по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл. 4А. Характеристики, план и местоположение Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства приведены в приложении № 1 к Договору №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017.

В свою очередь АО «АЛВЕК» в соответствии с п.п. 5.4.1., 6.1 Договора (в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 22.11.2017) обязано принять участие в строительстве Объекта недвижимости путем оплаты цены договора в размере 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. АО «АЛВЕК» указанные обязательства полностью выполнены.

¹ зарегистрирован Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 21.09.2017, регистрационная запись № 77:02/0002013:97-77/002/2017-44;

² зарегистрировано Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 02.12.2017, регистрационная запись № 77:02/0002013:97-77/002/2017-54;

³ зарегистрировано Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 05.07.2018, регистрационная запись № 77:02/0002013:97-77/008/2018-67.

Согласно п. 1.2 Договора цессии Заявителю переданы права требования к ООО «Кара+» на часть нежилых помещений – апартаменты квартирного типа (Объект долевого строительства) в Объекте недвижимости. Характеристики, план и местоположение Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию приведены в приложении № 1 к Договору цессии. Стоимость переданных Заявителю прав требований на Объекты долевого строительства равна стоимости, определенной первоначальным обязательством:

Объект	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1206	5 611 841,00
Апартаменты квартирного типа	1207	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1209	3 332 921,00
Апартаменты квартирного типа	1210	5 754 273,00
Апартаменты квартирного типа	1211	4 434 399,00
Апартаменты квартирного типа	1305	3 067 047,00
Апартаменты квартирного типа	1307	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1308	3 389 894,00
Апартаменты квартирного типа	1314	3 731 732,00
ИТОГО:		36 405 751,00

Пунктом 1.3. Договора цессии определена стоимость переданного Объекта долевого строительства в размере 36 405 751 (Тридцать шесть миллионов четыреста пять тысяч семьсот пятьдесят один) рубль 00 копеек.

Пунктом 1.4. Договора цессии определена стоимость передаваемых прав в размере 36 405 751 (Тридцать шесть миллионов четыреста пять тысяч семьсот пятьдесят один) рубль 00 копеек, установлен срок оплаты по договору - в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации Договора цессии.

Договор цессии зарегистрирован Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по городу Москве 18.07.2018, регистрационная запись № 77/02/002013-97-77/008-2018-73.

Заявителем обязанность по оплате цены Договора цессии выполнена, что подтверждается платежным поручением № 109 от 20.07.2018, выпиской из лицевого счета Заявителя.

14.12.2021 между Должником и участником долевого строительства – ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость I» заключено дополнительное соглашение к Договору №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017. Пунктом 1 дополнительного соглашения сторонами согласован новый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – не позднее «01» апреля 2022 года.

ООО «Кара+» обязательства по Договору участия в долевом строительстве не исполнены, в отношении Должника введена процедура банкротства – наблюдение.

На основании п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ): случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В результате, на дату, предшествующую дате введения процедуры наблюдения, размер неисполненного Должником обязательства составляет – 36 405 751 (Тридцать шесть миллионов четыреста пять тысяч семьсот пятьдесят один) рубль 00 копеек основного долга; 3 504 053 (три миллиона пятьсот четыре тысячи пятьдесят три) рубля 53 копейки - неустойки.

В силу положений п. 1 ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к заявителю перешли права Цессии в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав.

В соответствии с условиями п. 14.1 Договора №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 исполнение обязательств ООО «Кара+» обеспечено залогом права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенный по адресу: города Москва, ул. Пришвина, вл. 4А и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

Наличие обременения в пользу Заявителя подтверждается данными ЕГРН.

По смыслу п. 2 ст. 2, ст. 4 Закона № 214-ФЗ участниками долевого строительства (далее - участники строительства, дольщики) являются лица, перед которыми у застройщика возникла обязанность передать в будущем как жилые, так и нежилые помещения.

Соответственно, положения статей 12.1 и 13 названного Закона об обеспечении исполнения обязательства застройщика перед такими лицами применяются независимо от конкретного вида (жилое или нежилое помещение) объекта долевого строительства:

- согласно части 1 ст. 13 указанного закона, на начальном этапе с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или право аренды, а также строящийся объект недвижимости.

- согласно части 2 ст. 13 указанного закона, в случае прекращения (приостановления) строительства по каким-либо причинам и последовавшей за этим государственной регистрацией права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект, являющийся неделимой вещью, также считается находящимся в залоге у дольщиков (п. 2 ст. 345 ГК РФ).

Поскольку участники строительства изначально имели право залога на земельный участок (п. 2 ст. 345 ГК РФ и п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)") и в силу прямого указания закона (ч. 3 ст. 13 Закона N 214-ФЗ), в период со дня получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и до момента передачи дольщику объекта строительства все помещения в построенном здании считаются находящимися в залоге у участников строительства.

Таким образом, из содержания приведенных норм следует что участники строительства являются со залогодержателями в отношении имущества, перечень которого зависит от степени готовности дома (ст. 335.1 ГК РФ). При этом в ст. 13 Закона N 214-ФЗ законодатель не делает различий между правовым положением дольщиков в зависимости от вида приобретаемого помещения (жилое или нежилое).

При обычном хозяйственном обороте исполнение договора завершается передачей помещения дольщику.

Из этого следует, что такой залоговый кредитор по денежному требованию, преобразовавшемуся из требования о передаче нежилого помещения, вправе претендовать на распределение вырученных от реализации предмета залога денежных средств по правилам ст. 138 Закона о банкротстве, то есть на приоритетное получение денежных средств от стоимости заложенного имущества.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении схожих требований пришла к аналогичным выводам (определение от 14.02.2019 №308-ЭС18-15980, определение от 06.05.2019 N 302-ЭС18-24434).

На основании ст.ст. 309 и 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

В соответствии с п. 1 ст. 71 Закона о банкротстве, для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения.

Тридцатидневный срок предъявления своих требований к должнику не истек.

На основании изложенного, а также руководствуясь статьями 41, 125, 223 АПК РФ, ст. ст. 63, 71, 100 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»,

ПРОШУ:

Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кара+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119; место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д. 4а) в составе третьей очереди требование ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» задолженность по Договору №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 в размере 36 405 751 (Тридцать шесть миллионов четыреста пять тысяч семьсот пятьдесят один) рубль 00 копеек основного долга и 3 504 053 (три миллиона пятьсот четыре тысячи пятьдесят три) рубля 53 копейки - неустойки, как обеспеченные залогом в силу закона, в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Приложения (копии, если не указано иное):

1. Договор №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017;
- 1.1. Дополнительное соглашение от 22.11.2017 №1;
- 1.2. Дополнительное соглашение от 03.07.2018 №2;
2. Договор уступки прав требований № УН1-Ц-64 от 11.07.2018;
3. Дополнительное соглашение № 2 к Договору №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 14.12.2021.
4. Расчет задолженности;
5. Ответ нотариуса на запрос с приложением Информационного письма ООО «Кара+»;
6. Платежное поручение от 20.07.2018 № 109;
7. Выписка из лицевого счета за период с 20.07.2018 по 20.07.2018;
8. Выписка из ЕГРН;
9. Документ, подтверждающий направление настоящего заявления сторонам;
10. Сообщение о введении в отношении Должника процедуры банкротства – наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №76(7521) от 29.04.2023;
11. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Кара+»;
12. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО УК «Надежное управление» от 18.05.2023;
13. Лицензия ООО УК «Надежное управление» на осуществление деятельности по управлению фондами от 21.12.2018;
14. Выписка из реестра ПИФ в отношении ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» от 12.05.2023;
15. Устав ООО УК «Надежное управление»;
16. Решение о назначении генерального директора ООО УК «Надежное управление»;
17. Свидетельство о государственной регистрации ООО УК «Надежное управление»;
18. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о смене наименования;
19. Копия доверенности представителя;
20. Копия диплома представителя с документом, подтверждающим смену фамилии.

Представитель заявителя
по доверенности

А.А. Жидкова



Надежное Управление

ООО «НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ»

115432, г. Москва, пр-т Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI тел.: (495) 565-81-24, e-mail: info@nu.ru, info@nu.ru Письменное ПОСРР от 21.12.2012 г. № 21-000-140992

Арбитражный суд города Москвы

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

Должник: Общество с ограниченной ответственностью
«Кара+»
(ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119)
127549, г. Москва, ул. Пришвина, д. 4а

Временный управляющий: Гапонов Максим Владимирович
(ИНН 550502689100, адрес для направления
корреспонденции: 644099, г. Омск, ул. Герцена, д. 1,
а/я 330)

Кредитор: Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания
«Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Уральская недвижимость 2»
(ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Уральская недвижимость 2»
(ОГРН 1077759414281, ИНН 7723625776)
115432, г. Москва, пр-т Андропова, д. 18,
корп. 1, пом. VI

Дело №А40-250259/2022

Судья Никифоров С.Л.

ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании обоснованными и включения требований ООО УК «Надежное управление»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»
в реестр требований кредиторов ООО «Кара+»

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2023 (резольтивная часть
оглашена 21.04.2023), принятому по настоящему делу в отношении ООО «Кара +»
(ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) введена процедура наблюдения, временным
управляющим должником утвержден Гапонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100).

Сообщение о введении в отношении Должника процедуры банкротства – наблюдения
опубликовано в газете «Коммерсантъ» №76(7521) от 29.04.2023 (Объявление № 77034233056).

Заявитель настоящего требования, как управляющая компания, осуществляет
доверительное управление, в частности, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Уральская недвижимость 2» (далее – ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»).

Как следует из пункта 3 статьи 1012 Гражданского кодекса РФ, сделки с переданным в
доверительное управление имуществом *доверительный управляющий совершает* от своего имени,
указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается
соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая

сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.».

Кроме того, согласно пунктам 3 и 4 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», в частности, управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества. При этом управляющая компания предъявляет иски и выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

В свою очередь, в силу статьи 15 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, обособляется от имущества управляющей компании этого фонда, а для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом для последнего открывается отдельный банковский счет, средства на котором не принадлежат управляющей компании.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.» и указано название паевого инвестиционного фонда.

1. В ходе доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», за счет средств последнего и действуя в интересах владельцев его инвестиционных паев, заявитель приобрел в общую долевую собственность на основании Договора уступки прав-требований №УН2-Ц-65 от 11.07.2018 (далее – Договор цессии) часть имущественных прав-требований, принадлежащих Цеденту (АО «АЛВЕК» ИНН 7713275233, ОГРН 1037739364190) на основании Договора №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017¹, в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 22.11.2017² и Дополнительного соглашения № 2 от 03.07.2018³ к нему (далее – Договор, первоначальное обязательство), заключенного между Цедентом и ООО «Кара +».

В соответствии с условиями первоначального обязательства (п. 4.1. Договора) ООО «Кара +» обязалось, передать в срок не позднее 31.12.2018 АО «АЛВЕК» Объект долевого строительства (апартаменты квартирного типа, машино-места) в Объекте недвижимости – Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенном по адресу: город Москва, ул. Пришивина, д. 4А. Характеристики, план и местоположение Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства приведены в приложении № 1 к Договору №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017.

В свою очередь АО «АЛВЕК» в соответствии с п.п. 5.4.1, 6.1 Договора (в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 22.11.2017) обязано принять участие в строительстве Объекта недвижимости путем оплаты цены договора в размере 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. АО «АЛВЕК» указанные обязательства полностью выполнены.

¹ зарегистрирован Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 21.09.2017, регистрационный запис № 77:02/0002013:97-77/002/2017-44;

² зарегистрировано Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 02.12.2017, регистрационный запис № 77:02/0002013:97-77/002/2017-54;

³ зарегистрировано Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по Москве 05.07.2018, регистрационный запис № 77:02/0002013:97-77/008/2018-67.

Согласно п. 1.2 Договора цессии заявителю переданы права требования к ООО «Кара» на часть нежилых помещений – апартаменты квартирного типа (Объект долевого строительства) в Объекте недвижимости. Характеристики, план и местоположение Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Цессионарию приведены в приложении № 1 к Договору цессии. Стоимость переданных Заявителю прав требований на Объекты долевого строительства равна стоимости, определенной первоначальным обязательством:

Объект	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1501	3 143 011,00
Апартаменты квартирного типа	1502	3 152 506,00
Апартаменты квартирного типа	1503	4 462 885,00
Апартаменты квартирного типа	1504	3 332 920,50
Апартаменты квартирного типа	1505	2 658 740,00
Машино-место	ММ-01	637 680,02
Машино-место	ММ-05	637 680,02
Машино-место	ММ-06	637 680,02
Машино-место	ММ-08	637 680,02
Машино-место	ММ-10	637 680,02
Машино-место	ММ-11	637 680,02
Машино-место	ММ-12	637 680,02
Машино-место	ММ-13	637 680,02
Машино-место	ММ-14	637 680,02
Машино-место	ММ-15	637 680,02
Машино-место	ММ-16	637 680,02
Машино-место	ММ-17	637 680,02
Машино-место	ММ-18	637 680,02
Машино-место	ММ-19	637 680,02
Машино-место	ММ-22	637 680,02
Машино-место	ММ-23	637 680,02
Машино-место	ММ-25	637 680,02
Машино-место	ММ-26	637 680,02
Машино-место	ММ-27	637 680,02
Машино-место	ММ-28	637 680,02
Машино-место	ММ-29	637 680,02
Машино-место	ММ-30	637 680,02
Машино-место	ММ-31	637 680,02
Машино-место	ММ-32	637 680,02
Машино-место	ММ-33	637 680,02
Кладовка	КЛ-010	417 802,00
Кладовка	КЛ-014	826 109,00
Кладовка	КЛ-017	161 023,00
Кладовка	КЛ-018	161 055,73
ИТОГО:		34 258 052,73

Пунктом 1.3. Договора цессии определена стоимость переданного Объекта долевого строительства в размере 34 258 052 (Тридцать четыре миллиона двести пятьдесят восемь тысяч пятьдесят два) рубля 73 копейки.

Пунктом 1.4. Договора цессии определена стоимость передаваемых прав в размере 34 258 052 (Тридцать четыре миллиона двести пятьдесят восемь тысяч пятьдесят два) рубля 73

копейки, установлен срок оплаты по договору - в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации Договора цессии.

Договор цессии зарегистрирован Управлением Федеральной службы кадастра и картографии по городу Москве 18.07.2018, регистрационная запись № 77/02/002013:97-77/008-2018-71.

Заявителем обязанность по оплате цены Договора цессии выполнена, что подтверждается платежным поручением № 37 от 20.07.2018, выпиской из лицевого счета Заявителя.

14.12.2021 между Должником и участником долевого строительства – ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» заключено дополнительное соглашение к Договору №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017. Пунктом 1 дополнительного соглашения сторонами согласован новый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – не позднее «01» апреля 2022 года.

ООО «Кара+» обязательства по Договору участия в долевым строительстве не исполнены, в отношении Должника введена процедура банкротства – наблюдение.

На основании п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ): случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В результате, на дату, предшествующую дате введения процедуры наблюдения, размер неисполненного Должником обязательства составляет – 34 258 052 (Тридцать четыре миллиона двести пятьдесят восемь тысяч пятьдесят два) рубля 73 копейки основного долга; 3 297 337 (Три миллиона двести девяносто семь тысяч триста тридцать семь) рублей 58 копеек - неустойки.

В силу положений п. 1 ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к заявителю перешли права Цессионария в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав.

В соответствии с условиями п. 14.1 Договора №ПР-101/КР/ДДУ от 04.09.2017 исполнение обязательств ООО «Кара+» обеспечено залогом права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенный по адресу: города Москва, ул. Пришвина, вл. 4/А и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

Наличие обременения в пользу Заявителя подтверждается данными ЕГРН.

По смыслу п. 2 ст. 2, ст. 4 Закона № 214-ФЗ участниками долевого строительства (далее - участники строительства, дольщики) являются лица, перед которыми у застройщика возникла обязанность передать в будущем как жилые, так и нежилые помещения.

Соответственно, положения статей 12.1 и 13 названного Закона об обеспечении исполнения обязательства застройщика перед такими лицами применяются независимо от конкретного вида (жилое или нежилое помещение) объекта долевого строительства:

- согласно части 1 ст. 13 указанного закона, на начальном этапе с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или право аренды, а также строящийся объект недвижимости.

- согласно части 2 ст. 13 указанного закона, в случае прекращения (приостановления) строительства по каким-либо причинам и последовавшей за этим государственной регистрацией права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект, являющийся неделимой вещью, также считается находящимся в залоге у дольщиков (п. 2 ст. 345 ГК РФ).

Поскольку участники строительства изначально имели право залога на земельный участок (п. 2 ст. 345 ГК РФ и п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)") и в силу прямого указания закона (ч. 3 ст. 13 Закона N 214-ФЗ), в период со дня получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и до момента передачи доли участнику строительства все помещения в построенном здании считаются находящимися в залоге у участников строительства.

Таким образом, из содержания приведенных норм следует, что участники строительства являются со залогодержателями в отношении имущества, перечень которого зависит от степени готовности дома (ст. 335.1 ГК РФ). При этом в ст. 13 Закона N 214-ФЗ законодатель не делает различий между правовым положением дольщиков в зависимости от вида приобретаемого помещения (жилое или нежилое).

При обычном хозяйственном обороте исполнение договора завершается передачей помещения дольщику.

Из этого следует, что такой залоговый кредитор по денежному требованию, преобразовавшемуся из требования о передаче нежилого помещения, вправе претендовать на распределение вырученных от реализации предмета залога денежных средств по правилам ст. 138 Закона о банкротстве, то есть на приоритетное получение денежных средств от стоимости заложенного имущества.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении схожих требований пришла к аналогичным выводам (определение от 14.02.2019 №308-ЭС18-15980, определение от 06.05.2019 N 302-ЭС18-24434).

На основании ст.ст. 309 и 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

В соответствии с п. 1 ст. 71 Закона о банкротстве, для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения.

Тридцатидневный срок предъявления своих требований к должнику не истек.

На основании изложенного, а также руководствуясь статьями 41, 125, 223 АПК РФ, ст. ст. 63, 71, 100 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

ПРОШУ:

Включить в реестр требований кредиторов ООО «Кара+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119; место нахождения: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д. 4а) в составе третьей очереди требование ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» задолженность по Договору №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 в размере 34 258 052 (Тридцать четыре миллиона двести пятьдесят восемь тысяч пятьдесят два) рубля 73 копейки основного долга; 3 297 337 (Три миллиона двести девяносто семь тысяч триста тридцать семь) рублей 58 копеек - неустойки, как обеспеченные залогом в силу закона, в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», строящегося объекта недвижимости по адресу: города Москва, ул. Пришвина, вл. 4А.

Приложения (копии, если не указано иное):

1. Договор №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017;
 - 1.1. Дополнительное соглашение от 22.11.2017 №1;
 - 1.2. Дополнительное соглашение от 03.07.2018 №2;
2. Договор уступки прав требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018;
3. Дополнительное соглашение № 2 к Договору №ПР-101/КР/ДДУ участия в долевом строительстве от 14.12.2021.
4. Расчет задолженности;

5. Ответ нотариуса на запрос с приложением Информационного письма ООО «Кара+»;
6. Платежное поручение от 20.07.2018 № 37;
7. Выписка из лицевого счета за период с 20.07.2018 по 20.07.2018;
8. Выписка из ЕГРН;
9. Документ, подтверждающий направление настоящего заявления сторонам;
10. Сообщение о введении в отношении Должника процедуры банкротства – наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №76(7521) от 29.04.2023;
11. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Кара+»;
12. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО УК «Надежное управление» от 18.05.2023;
13. Лицензия ООО УК «Надежное управление» на осуществление деятельности по управлению фондами от 21.12.2018;
14. Выписка из реестра ПИФ в отношении ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» от 12.05.2023;
15. Устав ООО УК «Надежное управление»;
16. Решение о назначении генерального директора ООО УК «Надежное управление»;
17. Свидетельство о государственной регистрации ООО УК «Надежное управление»;
18. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о смене наименования;
19. Копия доверенности представителя;
20. Копия диплома представителя с документом, подтверждающим смену фамилии.

Представитель заявителя
по доверенности

А.А. Жидкова

[illegible]



Получено 23.01.2024
90110287_38259995

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Москва
18 января 2024 г.

Дело № А40-250259/22-74-441 «Б»

Резолютивная часть решения объявлена 16 января 2024 года
Решение изготовлено в полном объеме 18 января 2024 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Никифорова С.Л.
при ведении протокола секретарем судебного заседания Мункушовой Л.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании
- заявление, подписанное 40 кредиторами должника о признании недействительным
решений первого собрания кредиторов, состоявшегося 06.10.2023 г.,
- отчет временного управляющего должника ООО "КАРА+" Гапонова М.В. о своей
деятельности,
по делу по заявлению ПАО «МТС-БАНК» о признании ООО «КАРА+»
при участии: согласно протоколу судебного заседания

У С Т А Н О В И Л :

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2023 г. заявление
ПАО «МТС-БАНК» о признании ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН
7731018119) несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, в отношении
должника введена процедура наблюдения. Временным управляющим должника
утвержден Гапонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100, адрес: 644099, г.
Омск, ул. Герцена, д. 1, а/я 330

Сообщение опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 76 от 29.04.2023 г.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет временного
управляющего должника ООО "КАРА+" Гапонова М.В. о своей деятельности и
ходатайство о признании должника банкротом и об открытии конкурсного
производства в отношении должника.

26.10.2023г. в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление,
подписанное 40 кредиторами должника о признании недействительным решений
первого собрания кредиторов, состоявшегося 06.10.2023 г.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 18.01.2024 г. указанные
заявления объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

В судебном заседании подлежала рассмотрению обоснованность заявленных
требований и отчет временного управляющего должника ООО "КАРА+" Гапонова М.В.
о своей деятельности.

В судебное заседание временный управляющий должника не явился, извещен
надлежащим образом. Дело рассматривается в порядке ст. 123, 156 АПК РФ.

Временным управляющим представлены в материалы дела отчет временного управляющего о своей деятельности от 06.10.2023г., Протокол собрания кредиторов ООО "КАРА+" от 06.10.2023 г., реестр требований кредиторов должника и иные документы.

Кредиторы и представитель кредитора поддержали заявление о признании недействительным решений первого собрания кредиторов, состоявшегося 06.10.2023 г.

Представитель кредитора ПАО «МТС-Банк» возражал против удовлетворения заявления, подписанного 40 кредиторами должника о признании недействительным решений первого собрания кредиторов, состоявшегося 06.10.2023 г., поддержал ходатайство временного управляющего о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника

Исследовав материалы дела в их совокупности, в том числе отчет временного управляющего, суд признает ООО «КАРА+» несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении должника конкурсное производство по следующим основаниям.

Согласно Протоколу собрания кредиторов ООО "КАРА+" от 06.10.2023г., собранием кредиторов должника принят к сведению отчет временного управляющего о проделанной работе, принято решение об обращении в суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства, определить в качестве саморегулируемой организации Ассоциацию «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», обязанности конкурсного управляющего возложить на Гапонова Максима Владимировича.

От 40 кредиторов в суд поступило заявление о признании решения собрания кредиторов, состоявшегося 06.10.2023 г. недействительным, поскольку заявление подано кредиторами, требования которых были заявлены в срок, но не рассмотрены и составляют более 648 682 505,00 руб.

Мотивировано указанное заявление тем, что на момент проведения первого собрания кредиторов в реестр были включены только 21 % кредиторов от заявившихся в процедуру наблюдения в целях участия в первом собрании кредиторов, у которых только 29,4% от общего размера заявленных требований.

По мнению заявителей, оставшиеся нерассмотренными требования являются значительными по размеру, существенно превышают размер требований кредиторов, уже включенных в реестр кредиторов и могли существенно повлиять на принятие решений собранием кредиторов.

Заявители считают, что решения первого собрания кредиторов без участия большинства заявившихся в срок кредиторов не отвечают интересам сообщества конкурсных кредиторов, в связи с чем просят признать недействительным решений первого собрания кредиторов, состоявшегося 06.10.2023 г.

В соответствии с пунктом 4 статьи 15 Закона о банкротстве в случае, если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, третьих лиц либо принято с нарушением установленных Законом о банкротстве пределов компетенции собрания кредиторов, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Таким образом, решение собрания кредиторов может быть признано недействительным лишь в двух случаях: в случае нарушения прав и законных интересов перечисленных в пункте 4 статьи 15 закона лиц, либо нарушение пределов компетенции собрания кредиторов.

Как следует из материалов дела, доводы заявления кредиторов о признании недействительными решений первого собрания кредиторов должника от 06.10.2023 г. полностью повторяют доводы заявлений этих же кредиторов о принятии обеспечительных мер и апелляционной жалобы кредитора Зарецкого А.В., в удовлетворении которых отказано.

После размещения временным управляющим Гапоновым М.В. в ЕФРСБ уведомления о проведении первого собрания кредиторов ООО «Кара+» 06.10.2023 г. в Арбитражный суд города Москвы поступили заявления кредиторов Должника об отложении проведения первого собрания кредиторов:

- 14.09.2023 г. заявление кредитора Бочковой В.В.,
- 15.09.2023 г. заявление кредиторов Зарецкого А.В., Сафутина А.И., Монько А.Н., Фетисовой М.Ю., Коноплевой Д.Н., Киркиной Ж.В.,
- 20.09.2023 г. заявление кредитора Бердниковой Е.И.,
- 26.09.2023 г. заявление 40 кредиторов: Зарецкого А.В., Сафутина А.И., Монько А.Н., Фетисовой М.Ю., Коноплевой Д.Н., Киркиной Ж.В., Костомарова К.Л., Алексанян Н.Б., Бердниковой Е.И., Бочковой В.В., Васильевой Е.П., Виниченко М.Ю., Воронкина С.А., Голубчиковой О.М., Гречухина А.П., Гречухиной Н.В., Грицай С.В., Джима Ю.Б., Древило О.А., Жукова И.А., Журавлевой Т.Г., Иванова А.С., Ивановской Т.Н., Карасева А.Ю., Кондратьева А.В., Леоньевой Е.А., Луневой О.И., Минаевой О.С., Михайловой Е.В., Пакович А.Б., Богданова В.В., Розоной М.В., Савиной Ю.И., Сова А.В., Сыртланова П.Д., Третьяковой Е.И., Тюрина В.А., Христенко Ю.В., Жарковой Г.И., Щербаковой А.С.,
- 29.09.2023 г. заявление кредитора Третьяковой Е.И.

В удовлетворении всех заявлений о принятии обеспечительных мер в виде обязанности временного управляющего ООО «Кара+» отложить проведение первого собрания кредиторов до рассмотрения требований кредиторов, заявленных в тридцатидневный срок с даты опубликования сообщения о введении наблюдения в отношении Должника, отказано определениями Арбитражного суда г. Москвы от 15.09.2023 г., 18.09.2023 г., 21.09.2023 г., 27.09.2023 г. и 05.10.2023 г.

Отказывая в принятии обеспечительных мер, Арбитражный суд города Москвы учел критерий значительности размера нерассмотренных требований кредиторов по сравнению с общим размером требований о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника, а именно незначительность по размеру требований кредиторов, обратившихся с заявлениями об отложении проведения первого собрания кредиторов, и невозможность заведомо повлиять на принятие решений собранием кредиторов (п. 55 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»).

Совокупный размер требований, заявленных в деле о банкротстве Должника, составил 1 273 533 026,31 руб., общий размер требований 40 кредиторов – заявителей обеспечительных мер составил 648 682 505 руб., но размер каждого из требований является незначительным по отношению к общему размеру заявленных ко включению в реестр требований кредиторов ООО «Кара+».

Суд также учел, что основанием для отложения судебных заседаний по требованиям кредиторов, обратившихся в суд с заявлением о принятии обеспечительных мер, послужило наличие в производстве суда общей юрисдикции исков с аналогичными требованиями, производство по которым было возбуждено до введения процедуры банкротства в отношении ООО «Кара+» и необходимость определения в связи с этим правовой позиции.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.12.2023 г. определение суда от 27.09.2023 г., которым отказано в удовлетворении заявления 40 кредиторов, оставлено без изменения, апелляционная жалоба Зарецкого А.В. без удовлетворения.

Суд апелляционной инстанции согласился с судом первой инстанции относительно учета критерия значительности размера нерассмотренных требований кредиторов по сравнению с общим размером требований о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника.

Кроме того, Девятый арбитражный апелляционный суд отметил, что из заявления о принятии обеспечительных мер не следует, что все 40 кредиторов на собрании кредиторов заняли бы одинаковую консолидированную позицию по отношению к вынесенным на повестку дня вопросам, соответственно, могли бы повлиять на решения первого собрания кредиторов Должника.

Доводы отмеченных выше заявлений полностью повторяют доводы рассматриваемого заявления кредиторов ООО «Кара+» о признании недействительными решений первого собрания кредиторов от 06.10.2023 г. и сводятся к утверждению кредиторов о предположительном влиянии воли кредиторов, заявивших требования о включении требований в реестр требований кредиторов Должника в тридцатидневный срок с даты опубликования сообщения о введении в отношении последнего процедуры наблюдения, на принятие решений собранием кредиторов.

Таким образом, собрание кредиторов, состоявшееся 06.10.2023, является правомочным, так как общее число голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, представленных на первом собрании, составляет 89,937% от общего числа голосов кредиторов, включенных в реестр требований (п. 4 ст. 12 Закона о банкротстве).

Принятые собранием кредиторов 06.10.2023 решения в соответствии с п. 2 ст. 12, п. 1 ст. 73 Закона о банкротстве отнесены к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Таким образом, процедура созыва и проведения собрания кредиторов соблюдена, отвечает требованиям законодательства.

В нарушение указанных норм, заявителями не представлено доказательств того, что принятые собранием кредиторов решения не соответствуют действующему законодательству о банкротстве, нарушают права, законные интересы либо приняты с нарушением установленных Законом о банкротстве пределов компетенции собрания кредиторов.

Таким образом, доводы, изложенные в заявлении 40 кредиторов (Зарецкого А.В., Сафуткина А.И., Монько А.Н., Фетисовой М.Ю., Коноплевой Д.Н., Кириной Ж.В., Костомарова К.Л., Алексанян Н.Б., Бердниковой Е.И., Бочковой В.В., Васильевой Е.П., Виниченко М.Ю., Воронкина С.А., Голубчиковой О.М., Гречухина А.П., Гречухиной Н.В., Грицай С.В., Джима Ю.Б., Древило О.А., Жукова И.А., Журавлевой Т.Г., Иванова А.С., Ивановской Т.Н., Карасева А.Ю., Кондратьева А.В., Леоньевой Е.А., Луневой О.И., Минаевой О.С., Михайловой Е.В., Пакович А.Б., Богданова В.В., Розоной М.В., Савиной Ю.И., Сова А.В., Сыртланова П.Д., Третьяковой Е.И., Тюрина В.А., Христенко Ю.В., Жарковой Г.И., Щербаковой А.С.) о признании решения собрания кредиторов, состоявшегося 06.10.2023г., недействительным являются необоснованными, кредитору, включенные в реестр, был надлежащим образом извещены временным управляющим о проведении собрания кредиторов и его повестке, а решение собрания кредиторов были приняты в рамках его компетенции, установленной Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Исследовав материалы дела в их совокупности, в том числе отчет временного управляющего, суд признает ООО «Кара+» несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении должника конкурсное производство по следующим основаниям.

На основании проведенного финансового анализа временным управляющим сделаны выводы о невозможности восстановления платежеспособности должника, целесообразности введения конкурсного производства, имеется возможность покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему за счет имущества должника.

Собранием кредиторов ООО «Кара+», состоявшимся 06.10.2023г. принято решение обратиться в суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, определить в качестве саморегулируемой организации Ассоциацию «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих

Центрального федерального округа», обязанности конкурсного управляющего возложить на Гапонова Максима Владимировича.

Основания для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве отсутствуют.

Конкурсным управляющим должника в порядке, установленном ст.ст. 45 и 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» подлежит утверждению член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» Гапонов Максим Владимирович.

В материалах дела имеется информация Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» о соответствии кандидата требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», имеется согласие указанного кандидата быть утвержденным конкурсным управляющим должника.

Исходя из изложенного, ООО «Кара+» подлежит признанию банкротом, конкурсным управляющим должника в порядке, установленном ст.ст. 45 и 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», суд утверждает кандидатуру Гапонова Максима Владимировича, являющуюся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа», которая соответствует требованиям ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 7, 32, 45, 51-53, 75, 124, 126 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 150, 156, 167-170, 176, 233 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении ходатайства 40 кредиторов должника о признании недействительным решений первого собрания кредиторов должника от 06.10.2023 г.

Признать ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «КАРА+» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим должника ООО «КАРА+» Гапонова Максима Владимировича (ИНН 550502689100, адрес: 644099, г. Омск, ул. Герцена, д. 1, а/я 330), члена Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа".

Обязать руководителя должника ООО «КАРА+» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании ООО «КАРА+» банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28,128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства публикации представить в суд.

С даты принятия решения о признании ООО «КАРА+» банкротом наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о своей деятельности.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о своей деятельности на 17 июля 2024г. в 10 час. 00 мин. зал 9014,

6

этаж 9, в помещении Арбитражного суда г. Москвы, по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17.

Решение о признании должника банкротом может быть обжаловано в месячный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд со дня изготовления в полном объеме.

Судья

С.Л. Никифоров



Надежное Управление

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

115432, г. Москва, проспект Андропова, дом 18, корпус 1, помещение VI; тел. 8 (495) 585-81-24; www.ukna.ru; Лицензия ФСФР России № 21-000-1-00932 от 21.12.2012

Исх. №07-06/22
от 08.06.2022г.

Информационное письмо

По объектам, находящимся по адресу: Москва г, Пришвина ул, дом № 4А

На текущий момент объект находится в состоянии незавершенного строительства и совершение сделок по нему является невозможным.

На завершение строительства потребуется около 300 млн. рублей.

Коммуникации застройки находятся в неудовлетворительном состоянии, что представляет собой большие риски со стороны дольщика.

Для того, чтобы достроить объект, необходимо погасить долги застройщика, а это составляет порядка 25 млн. – 30 млн. рублей.

Также у застройщика существует задолженность перед городом по оплате аренды земельного участка, что повлечет за собой расторжение договора аренды и аннулирования договора на строительство.

Просим учесть данные обстоятельства.

Генеральный директор
ООО УК «Надежное управление»



И. И. Королькова

17.05.2023, 12:10

ОБЪЯВЛЕНИЯ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ



Издательский дом **Коммерсантъ**

**Объявление о банкротстве в газете «Коммерсантъ» № 77034233056
стр. 193 / №76(7521) от 29.04.2023**

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 21.04.2023 г. по делу №А40-250259/22 ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119, адрес: 127549, Москва, ул. Пришвина, д. 4А) введена процедура наблюдения. Временным управляющим утвержден Галонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100, СНИЛС 059-938-47331), член ПАУ ЦФО (ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418, адрес: 115191, Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, помещении 85-94). Для целей участия в первом собрании кредиторов требования принимаются в течение 30 кал с даты опубликования наст сообщения. Адрес для заявления кредиторами требований и направления корреспонденции временному управляющему: 644099, г. Омск, ул. Герцена, д. 1, а/я 330. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначено на 19.10.2023 г. в 12:10 ч. в помещении суда города Москвы.

Федресурс

Служба поддержки
help@fedresurs.ru
+7 (495) 989-73-11
+7 (800) 555-02-11
**ВАМ ЗВОНИЛ
БЕРЕГИТЕ ДАННЫЕ**

Сообщение о судебном акте

Заказать выписку

Сообщение №13472843 от 23.01.2024 09:34:05 МСК
Открыть в прошлом дизайне

Публикатор

Гапонов Максим Владимирович

ИНН: 550502689100 СНИЛС: 059-938-473 31
Адрес для корреспонденции: 644099, г Омск, ул Герцена, 1, а/я 330
E-mail: sfera-arbit2012@yandex.ru
Данные СРО АУ

Должник

**А40-250259/2022 74-441 Б
ООО "КАРА+"**

ИНН: 7731018119 ОГРН: 1037739650981
Адрес: 127549, ГОРОД МОСКВА, УЛ. ПРИШВИНА, Д.4А

Сообщение

Судебный акт:	О признании должника банкротом и открытии конкурсного производства
Дата решения:	18.01.2024
Суд:	Арбитражный суд города Москвы
Дело:	А40-250259/2022 74-441 Б
Тип арбитражного управляющего:	Конкурсный управляющий

Текст сообщения

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.01.2024 (рез часть объявлена 16.01.2024) по делу № А40-250259/22 ООО "КАРА+" (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119, адрес: 127549, г. Москва, г. Москва, УЛ. ПРИШВИНА Д.4А) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, Конкурсным управляющим утвержден Гапонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100 СНИЛС 059-938-47331) член ПАУ ЦФО (ОГРН1027700542209, ИНН 7705431418, 115191, г Москва, Гамсоновский пер, д 2 стр 1, пом 85-94). Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении 2 месяцев с даты публикации наст. объявления в газете "Коммерсантъ". Адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 644099, г Омск, ул Герцена, 1, а/я 330. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначено на 17.07.2024 в 10:00 по адресу: г. Москва ул. Б.Тулъская, д. 17 зал 9014.

Документы

A40-250259-2022_20240118_Reshenija_i_postanovlenija.pdf

[illegible]

<https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=546B3170F1EE4047B8F17134B9A>
AFC02



74_38432893



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ (резолютивная часть в порядке ст. 176 АПК РФ)

г. Москва
01 февраля 2024 г.

Дело № А40-250259/22-74-441 «Б»

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Никифорова С.Л.,
при секретаре судебного заседания Мункушовой Л.Р.,
рассмотрев в судебном заседании
заявления-требования: ПАО «МТС-Банк», ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр
требований кредиторов должника ООО «КАРА+»,
при участии представителей: согласно протоколу судебного заседания,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Включить в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+» требование
ПАО «МТС-Банк» в размере 140 727 490 руб. 27 коп в третью очередь.

Отказать в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Капитальные активы 1», ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Капитальные активы 2», ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов
должника ООО «КАРА+».

Определение может быть обжаловано в 10-дневный срок в Девятый
арбитражный апелляционный суд.

Судья

Никифоров С.Л.

Объявление № 77035767239

стр. 236 / стр. 236  PDF-ВЕРСИЯ

№15(7705) от 27.01.2024



Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.01.2024 г. (резолютивная часть объявлена 16.01.2024 г.) по делу №А40-250259/22 **ООО «КАРА+»** (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119, адрес: 127549, г. Москва, ул. Пришвина, д. 4а) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Гапонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100, СНИЛС 059-938-47331), член ПАУ ЦФО (ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418, 115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94). Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении 2 месяцев с даты публикации настоящего сообщения. Почтовый адрес конкурсного управляющего: 644099, г. Омск, ул. Герцена, 1, а/я 330. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначено на 17.07.2024 г. в 10:00 ч. по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал 9014.



Надежное Управление

УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ

115432, г. Москва, пр-кт. Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI тел.: (495) 585-81-24 www.nau.ru Лицензия ФСОФР России от 21.12.2012 г. № 21-000-1-00932

Исх. № 06/02/24-1 от 06 февраля 2024 г.

в ООО «ОБИКС»
Генеральному директору
Слуцкому Д.Е.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Договору на оказание услуг по оценке № 38-23068/2024-О от 06 февраля 2024 г. и Заданию на оценку от 06 февраля 2024 г. между Заказчиком – ООО УК «Надежное управление» и Исполнителем – ООО «ОБИКС».

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для выполнения услуг по оценке Заказчиком были предоставлены документы:

- ✓ Договор № ПР-101/Кр/ДДУ участия в долевом строительстве от 04.09.2017 г.
- ✓ Письмо № 1 от 18.06.2018 г. об отсутствии претензий ООО «КАРА+» к АО «АЛВЕК».
- ✓ Договор уступки прав требований № РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3».
- ✓ Договор уступки прав требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2».
- ✓ Договор уступки прав требований № УН12-Ц-64 от 11.07.2018 г. между АО «АЛВЕК» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».
- ✓ Заявления о признании обоснованными и включении требований ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» в реестр требований кредиторов ООО «Кара+». Оплата за отправление Заявлений датирована 18.05.2023 г.
- ✓ Решение Арбитражного суда города Москвы от 18 января 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»

- ✓ Определение Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»
- ✓ Информационное письмо № 07-06/22 от 08.06.2022 г. с Приложением информации о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+»

Описание оцениваемых объектов:

имущественные права по договору участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества № ПР-101/КР/ДДУ от 04/09/2017 г. на сумму 109 272 509,73 руб., представляющие собой права требования к Застройщику построить Объект недвижимости - Гостиничный комплекс с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0002013:97, расположенные по адресу: город Москва, ул. Пришвина, вл.4А, объект долевого строительства – нежилые помещения, с учетом отказа в удовлетворении заявлений ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+», согласно Определению Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б»

1. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Рентный 3», на основании Договора уступки прав-требований №РЗ-Ц-63 от 11.07.2018 г.

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1401	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1402	4 272 975,00
Апартаменты квартирного типа	1403	5 431 426,00
Апартаменты квартирного типа	1406	5 611 841,00
Апартаменты квартирного типа	1407	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1408	3 389 894,00
Апартаменты квартирного типа	1409	3 332 921,00
Апартаменты квартирного типа	1410	5 754 273,00
Апартаменты квартирного типа	1414	3 731 732,00
ИТОГО:		38 608 706,00

2. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», на основании Договора уступки прав-требований №УН1-Ц-64 от 11.07.2018 г.

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1206	5 611 841,00
Апартаменты квартирного типа	1207	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1209	3 332 921,00
Апартаменты квартирного типа	1210	5 754 273,00
Апартаменты квартирного типа	1211	4 434 399,00
Апартаменты квартирного типа	1305	3 067 047,00
Апартаменты квартирного типа	1307	3 541 822,00
Апартаменты квартирного типа	1308	3 389 894,00
Апартаменты квартирного типа	1314	3 731 732,00
ИТОГО:		36 405 751,00

3. Права, принадлежащие ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», на основании Договора уступки прав-требований № УН2-Ц-65 от 11.07.2018 г.

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1501	3 143 011,00
Апартаменты квартирного типа	1502	3 152 506,00

Объект недвижимости	Условный номер	Стоимость прав требований (руб.)
Апартаменты квартирного типа	1503	4 462 885,00
Апартаменты квартирного типа	1504	3 332 920,50
Апартаменты квартирного типа	1505	2 658 740,00
Машино-место	ММ-01	637 680,02
Машино-место	ММ-05	637 680,02
Машино-место	ММ-06	637 680,02
Машино-место	ММ-08	637 680,02
Машино-место	ММ-10	637 680,02
Машино-место	ММ-11	637 680,02
Машино-место	ММ-12	637 680,02
Машино-место	ММ-13	637 680,02
Машино-место	ММ-14	637 680,02
Машино-место	ММ-15	637 680,02
Машино-место	ММ-16	637 680,02
Машино-место	ММ-17	637 680,02
Машино-место	ММ-18	637 680,02
Машино-место	ММ-19	637 680,02
Машино-место	ММ-22	637 680,02
Машино-место	ММ-23	637 680,02
Машино-место	ММ-25	637 680,02
Машино-место	ММ-26	637 680,02
Машино-место	ММ-27	637 680,02
Машино-место	ММ-28	637 680,02
Машино-место	ММ-29	637 680,02
Машино-место	ММ-30	637 680,02
Машино-место	ММ-31	637 680,02
Машино-место	ММ-32	637 680,02
Машино-место	ММ-33	637 680,02
Кладовка	КЛ-010	417 802,00
Кладовка	КЛ-014	826 109,00
Кладовка	КЛ-017	161 023,00
Кладовка	КЛ-018	161 055,73
ИТОГО:		34 258 052,73

Информируем, что оцениваемые объекты находятся в строящемся Гостиничном комплексе с апартаментами квартирного типа, ориентировочной общей площадью 11 368,0 кв. м, строительство которого производится по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.4А. Здание не сдано в эксплуатацию, является долгостроем, доступ на объект запрещен.

Физическое состояние здания, в том числе коммуникации, можно оценить как неудовлетворительное, по состоянию на 08.06.2022 года расходы на завершение строительства оценивались в размере 300 млн. руб. На текущий момент техническая и стоимостная экспертизы объекта не проводились, в связи с чем, оценить объем и стоимость работ невозможно.

Оцениваемые объекты балансовую стоимость в отчетности фондов не имеют и отражены по справедливой стоимости.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2023 по делу №А40-250259/2022 заявление о признании ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения. Временным управляющим должника утвержден Гапонов Максим Владимирович (ИНН 550502689100, адрес: 644099, г. Омск, ул. Герцена, д. 1, а/я 330). Дело к судебному разбирательству

по существу, а также по рассмотрению отчета временного управляющего назначено на 19.10.2023 г. в 12 час. 10 мин. зал № 9014, этаж 9, в помещении Арбитражного суда г. Москвы, по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17.

Сообщение о введении процедуры наблюдения в отношении ООО «КАРА+» опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 76 от 29.04.2023 г.

Фондами были поданы Заявления о признании обоснованными и включении требований ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» в реестр требований кредиторов ООО «КАРА+». Оплата за отправку Заявлений датирована 18.05.2023 г.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 января 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» застройщик ООО «КАРА+» (ОГРН 1037739650981, ИНН 7731018119) признан несостоятельным (банкротом). В отношении ООО «КАРА+» открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» сменило наименование на ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1» (изменение наименования зарегистрировано Банком России 09.11.2023 г., о чем в реестре паевых инвестиционных фондов Банка России 09.11.2023 г. произведена запись №1976-94172492-9).

ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» сменило наименование на ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2» (изменение наименования зарегистрировано Банком России 09.11.2023 г., о чем в реестре паевых инвестиционных фондов произведена запись №1977-94172411-7).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2024 г. по Делу № А40-250259/22-74-441 «Б» **отказано** в удовлетворении заявлений ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 1», ЗПИФ недвижимости «Капитальные активы 2», ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» о включении задолженности в реестр требований кредиторов должника ООО «КАРА+».

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Генеральный директор

ООО УК «Надежное управление»



Королькова И.И.

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 85 (всего 85) листов

Ген. Директор

Слуцкий Д. В.

