

**Положение о порядке
заключения сделок,
регулирующие которых не
подпадают под действие
Федерального закона от
02.08.2019 №259-ФЗ**

Редакция

1

Утверждены

Приказом Генерального
директора ООО «ВБетон»

№6 от 25.11.2025



Размещено на

Начало действия

ООО «ВБетон»

Оглавление

0.	Общие положения	3
1.	Общие условия Договора цессии (уступки прав требования) между Инвесторами	4
2.	Соглашение об исполнении обязательств по Договору инвестирования при выходе Заёмщика за Предельный срок Реализации Проекта	9

0. Общие положения

- 0.1 Если иное значение прямо не следует из контекста конкретного пункта или раздела Положения о порядке заключения сделок, регулирование которых не подпадает под действие Федерального закона от 02.08.2019 №259-ФЗ (далее – Положение или Положение об иных сделках), то термины в Положении имеют значение как в Правилах Инвестиционной платформы «ВБетон» (ОГРН 1257700008290, ИНН 9701305215) (далее – Инвестиционная платформа или Платформа), размещенных на Сайте <https://vbeton.ru>.
- 0.2 Иные термины, используемые и не имеющие определения в Положении, должны быть поняты из контекста, в соответствии с законодательством России или обычаями делового оборота.
- 0.3 Ссылки на слова и словосочетания в единственном числе включают в себя ссылки на эти же слова и словосочетания во множественном числе и наоборот.
- 0.4 Любая ссылка на Положение является ссылкой на Положение, включая Приложения к ним.
- 0.5 Все Приложения к Положению являются их неотъемлемой частью и имеют такую же, как и Положение, юридическую силу и действие, как если бы они были прямо изложены в тексте Положения;
- 0.6 Посредством функционала Платформы означает применение информационных технологий и технических средств Платформы.
- 0.7 Действующая редакция Положения размещена на сайте Платформы в разделе Раскрытие информации: <https://vbeton.ru/disclosure> и вступает в силу через 5 календарных дней после публикации на Сайте.
- 0.8 Новая редакция Положения не распространяет своё действие на отношения между Участниками Платформы и Оператором, возникшие до вступления в силу таких изменений.
- 0.9 Моментом ознакомления Участника/Пользователя с новой редакцией Положения считается момент размещения документа на Сайте.
- 0.10 Участник Платформы самостоятельно знакомится с действующей редакцией Положения и отслеживает изменения на Сайте в разделе Раскрытие информации.

1. Общие условия Договора цессии (уступки прав требования) между Инвесторами

- 1.1 **Общие положения.** Данный раздел Положения регулирует порядок заключения Договора цессии (уступки прав требования) между Инвесторами (далее – Договор цессии).
- 1.2 Цедент и Цессионарий заключают Договор цессии посредством функционала Инвестиционной платформы «ВБетон», расположенной по адресу в сети Интернет: <https://vbeton.ru> (далее – Инвестиционная платформа).
- 1.3 Цедентом и Цессионарием (далее - Стороны) по Договору цессии могут выступать исключительно Инвесторы Инвестиционной платформы «ВБетон».
- 1.4 Договор цессии может быть заключен как на Сайте, так и посредством функционала Мобильного приложения.
- 1.5 Договор считается заключенным в письменной форме.
- 1.6 **Правовое регулирование и толкование.** Стороны применяют Российское законодательство.
- 1.7 Термины и определения применяются в том значении, которое указано в Правилах Платформы, пока иное прямо не установлено в Договоре цессии.
- 1.8 Во всем, что не урегулировано Договором цессии Стороны руководствуются Правилами Инвестиционной платформы, условиями Договора инвестирования, иными Договорами, заключенными в обеспечение исполнения обязательств по Договору инвестирования и законодательством России.
- 1.9 **Индивидуальные условия Договора цессии.** Форма Индивидуальных условий Представлена в Приложении №1 к Положению.
- 1.10 **Предмет Договора цессии** определен в Индивидуальных условиях Договора цессии – Оферте о продаже прав требования по Договору инвестирования.
- 1.11 **Порядок заключения Договора.** Цедент размещает Предложение о продаже права требования (Оферта) по Договору инвестирования на Инвестиционной платформе путем нажатия Кнопки «Продать», предварительно выбирает объем уступаемых прав – уступаемую Сумму основного долга и указывает Цену продажи. Расчет Накопленного процентного дохода на дату уступки производится автоматически на основании условий Договора инвестирования.
- 1.12 Цедент выбирает Цену продажи вручную путем проставления значения либо интерфейс Инвестиционной платформы может предложить свой вариант Цены продажи на основе заложенных в программный модуль алгоритмов и формул, которые учитывают срок наступления платежа по требованию и размер процентной ставки. Такое предложение Цены продажи не является рекомендацией, а направлено на упрощение для Цедента принятия решения о Цене продажи.
- 1.13 Цедент вправе снять уже размещенное предложение о продаже прав требования до момента акцепта такого предложения Цессионарием путем нажатия кнопки «Отменить».
- 1.14 Цессионарий принимает предложение о покупке прав требования путем нажатия кнопки «Купить», предварительно указав размер приобретаемого права. Интерфейс Инвестиционной платформы автоматически рассчитывает Цену продажи исходя из планируемого размера приобретаемого права и показывает расчетную доходность исходя из условий Договора инвестирования. При этом такая доходность не является гарантированной и зависит от выполнения

Заемщиком своих обязательств. Подробнее о рисках указано в Приложении № 6 Правил Инвестиционной платформы «ВБетон».

- 1.15 После нажатия Цессионарием Кнопки «Купить» сумма денежных средств на Лицевом счете уменьшается на размер сделки. Одновременно сумма денежных средств на Лицевом счете Цедента увеличивается на сумму сделки за вычетом размера Вознаграждения Оператора платформы.
- 1.16 **Момент перехода прав требования.** Договор цессии считается заключенным, а права требования, вытекающие из Договора инвестирования, переданными, с момента поступления денежных средств по сделке на Лицевой счет Цедента.
- 1.17 Уведомление Лица, привлекающего инвестиции, о состоявшейся уступке не является необходимым условием, чтобы цессия состоялась. Право требования Цедента переходит к Цессионарию независимо от того, был ли Заемщик уведомлен о переходе права требования по Договору инвестирования или нет.
- 1.18 **Последующая переуступка.** Цессионарий имеет право уступить перешедшие от Цедента по Договору цессии права требования третьему лицу при условии, что третье лицо является Инвестором на Инвестиционной платформе и такая уступка осуществляется с помощью технических средств Платформы.
- 1.19 **Вознаграждение Оператора.** Оператор за совершение сделок по Уступке прав требования взимает с Цедента Вознаграждение согласно Тарифам, установленным Оператором Инвестиционной платформы.
- 1.20 Оператор устанавливает размер Вознаграждения, удерживаемого с Цедента, индивидуально в зависимости от цены уступки и иных параметров сделки.
- 1.21 Размер Вознаграждения становится доступен для ознакомления Цеденту перед акцептом операции по размещению предложения о продаже права требования. Размер Вознаграждения считается согласованным при нажатии Цедентом кнопки «Продать».
- 1.22 После совершения операции по продаже прав требования Цедент получает на свой Лицевой счет денежные средства от продажи прав требования за вычетом размера Вознаграждения Оператора.
- 1.23 **Информация об уступаемом праве.** Цедент обязан сообщить Цессионарию все сведения, имеющие значение для осуществления Цессионарием своих прав по Договору цессии.
- 1.24 Цессионарий может самостоятельно ознакомиться с условиями Договора инвестирования и иными сделками, заключенными в обеспечение исполнения обязательств по такому Договору инвестирования, а именно с Договором поручительства и Договором залога, на странице Инвестиционного предложения на Сайте Инвестиционной платформы. При необходимости, Цессионарий может запросить дополнительную информацию у Цедента.
- 1.25 **Ответственность Сторон.** Цедент отвечает за действительность передаваемых по Договору цессии прав (требований) и достоверность представленной информации об уступаемых правах требования.
- 1.26 Цедент гарантирует, что права требования на момент подписания Договора цессии никому не уступлены и не заложены.
- 1.27 Цедент не отвечает перед Цессионарием за неисполнение или ненадлежащее исполнение Лицом, привлекающим инвестиции, обязательств по Договору инвестирования.
- 1.28 Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение своих

обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

- 1.29 **Ответственность Оператора платформы.** Оператор платформы не несет ответственность за действительность передаваемых по Договору цессии прав и достоверность представленной информации об уступаемых правах требования.
- 1.30 Размещение предложения о приобретении прав требования на Сайте Инвестиционной платформы не является рекомендацией по приобретению таких прав требования.
- 1.31 Расчетная доходность Инвестиций по приобретаемым правам требования не является гарантированной Оператором Инвестиционной платформы.
- 1.32 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора цессии стороны несут ответственность по действующему законодательству РФ.
- 1.33 **Разрешение споров.** Все споры и разногласия между Сторонами будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ и обычаев делового оборота.
- 1.34 При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Приложение №1

к Положению об иных сделках

Индивидуальные условия Договора цессии (уступки прав требования) между Инвесторами № 0-00000/2025

Москва
00 000 2000

1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

- 1.1. Порядок заключения Договора цессии (уступки прав требования) между Инвесторами (далее – Договор цессии между Инвесторами) определен в Правилах Инвестиционной платформы «ВБетон» (ОГРН 1257700008290, ИНН 9701305215) (далее – Инвестиционная платформа или Платформа) и Положении о порядке заключения сделок, регулирование которых не подпадает под действие Федерального закона от 02.08.2019 №259-ФЗ от (далее – Положение об иных сделках) в действующей на момент подписания этих Индивидуальных условий редакции.
- 1.2. Действующая редакция Правил Платформы и Положения об иных сделках размещена на сайте Платформы в разделе Раскрытие информации: <https://vbeton.ru/disclosure>.
- 1.3. Индивидуальные условия Договора цессии совместно с Общими условиями Договора цессии, предусмотренными Разделом 1 Положения об иных сделках, определяют условия Договора цессии между Инвесторами.

2. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ЦЕССИИ

Сведения о Цеденте	
Наименование	ООО «Полное наименование»
ID Инвестора	ИПР-000000/2000
ИНН	00000000
ОГРН	00000000
Юридический адрес	Адрес по выписке из ЕГРН
Сведения о Цессионарии	
Наименование	ООО «Полное наименование»
ID Инвестора	ИПР-000000/2000
ИНН	00000000
ОГРН	00000000
Юридический адрес	Адрес по выписке из ЕГРН
Сведения о Лице, привлекающем инвестиции (Заемщик)	
Наименование	ООО «Полное наименование»
ID ЛПИ	ИПР-000000/2000
ИНН	00000000
ОГРН	00000000
Юридический адрес	Адрес по выписке из ЕГРН
Обеспечение	

Договор поручительства Дата	№ ИНВ-20250313/6148 от 00.00.2025 00.00.2025
Договор залога Дата	№ ИНВ-20250313/6148 от 00.00.2025 00.00.2025

Сведения об уступаемом праве	
Договор инвестирования	№ ИНВ-20250313/6148 от 00.00.2025
Срока возврата	00.00.2025
Повышенная % ставка	72%
Пониженная % ставка	36%
Порядок оплаты %	Ежемесячно/В конце срока/Другие варианты

Цена продажи, рубли	
Сумма основного долга, уступаемая Цедентом	600
Размер накопленного процентного дохода на дату уступки	65
Цена продажи	500,52

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме требования, принадлежащие Цеденту по Договору инвестирования, заключенному с Лицом, привлекающим инвестиции.
- 3.2. За уступку требований по Договору инвестирования Цессионарий выплачивает Цеденту денежные средства в размере **Цены продажи**. Расчет осуществляется посредством перевода денежных средств с Лицевого счета Цессионария на Лицевой счет Цедента.
- 3.3. Уступаемые требования включают в себя право требования:
 - 3.3.1. Основного долга;
 - 3.3.2. Части процентов, которые будут начислены по Договору инвестирования в отношении уступаемого права требования после даты заключения Договора цессии;
 - 3.3.3. Неустойки и штрафов, начисляемых после даты заключения Договора цессии;
 - 3.3.4. Иных расходов и издержек, в том числе судебных и нотариальных;
 - 3.3.5. Иных требований, вытекающих из Договора инвестирования.

2. **Соглашение об исполнении обязательств по Договору инвестирования при выходе Заёмщика за Предельный срок Реализации Проекта**

2.1 **Термины и определения**

Проект - представляет собой ограниченный по времени и затрачиваемым ресурсам комплекс взаимосвязанных мероприятий и процессов, направленный на создание (строительство) и последующую эксплуатацию новых либо на реконструкцию и (или) модернизацию и последующую эксплуатацию существующих объектов недвижимого имущества (Результат Проекта) в целях извлечения прибыли. Конкретный комплекс мероприятий и процессов определяется в Инвестиционном предложении.

Объект недвижимости – приобретенный на праве собственности и/или переданный по договору аренды и/или принадлежащий Заемщику на ином праве объект недвижимого имущества в целях извлечения прибыли в результате последующей Реализации Проекта.

Реализация Проекта – реализация Результата Проекта в виде последующей продажи или передачи Результата Проекта любым разрешенным законом способом.

Дата Реализации Проекта - дата получения денежных средств по соответствующей сделке, которая направлена на отчуждение Объекта недвижимости или Результата Проекта. При наличии нескольких сделок, направленных на Реализацию Проекта, датой Реализации Проекта считается дата получения денежных средств по последней из таких сделок.

Плановый срок Реализации Проекта – срок, исчисляемый в календарных днях с момента заключения Договора инвестирования, в течение которого Заемщик предполагает Реализовать Проект (определяется в Инвестиционном предложении).

Предельный срок Реализации Проекта – максимальный срок, исчисляемый в календарных днях с момента заключения Договора инвестирования, в течение которого Заемщик должен Реализовать Проект (определяется в Инвестиционном предложении).

Реализация Отступного - реализация Оператором Платформы Результата Проекта - Отступного в виде последующей продажи или передачи Результата Проекта любым разрешенным законом способом.

2.2 Соглашение заключается между Инвесторами, Лицом, привлекающим инвестиции (далее – Заёмщик), и Оператором и является договором присоединения в соответствии со ст. 428 ГК РФ. Стороны заключают Соглашение посредством функционала Платформы путём присоединения (акцепта) Инвесторов к Положению об иных сделках при активации Чек-бокса на Платформе и/или нажатием виртуальной Кнопки. Заёмщик и Оператор подписывают Соглашение посредством Квалифицированной электронной подписи.

2.3 Заключенное Соглашение не требует дополнительного подписания на бумажном носителе.

- 2.4 Соглашение считается заключенным в письменной форме.
- 2.5 **Правовое регулирование.** Стороны применяют законодательство Российской Федерации.
- 2.6 Заключая Соглашение, Инвестор и Заемщик подтверждают, что ознакомлены с Правилами Платформы, Положением об иных сделках и/или Соглашением и согласны с ними.
- 2.7 **Предмет Соглашения.** В случае, если Заемщик не Реализовал Проект в течение Предельного срока Реализации Проекта, то Заемщик к моменту истечения Предельного срока Реализации Проекта по своему выбору:
- 2.7.1 либо принимает на себя обязательства по возврату суммы Займа, Вознаграждения и Процентов (если они предусмотрены Инвестиционным предложением) на новых условиях, указанных в Инвестиционном предложении и предусматривающих, во-первых, ежемесячное продление Предельного срока Реализации Проекта, во-вторых, ежемесячную уплату Вознаграждения за пользование Займом в фиксированном размере после даты истечения Предельного срока Реализации Проекта и до момента фактического возврата суммы Займа (вне зависимости от того, была ли предусмотрена выплата Процентов в Инвестиционном предложении).
- 2.7.2 либо принимает на себя обязательство взамен исполнения всех обязательств, возникших из Договора инвестирования к моменту истечения Предельного срока, предоставить Отступное – Результат Проекта в порядке и на условиях, предусмотренных Соглашением об отступном (Приложение № 1 к Соглашению). При выборе Заемщиком этого варианта, Инвестор и Оператор платформы согласовали, что все права требования Инвестора по Договору инвестирования и сделкам, заключенным в обеспечение исполнения обязательств по этому договору (Договору залога, Договору поручительства, иным договорам, связанным с основным требованием), имеющиеся на дату истечения Предельного срока Реализации Проекта, переходят с этой даты автоматически к Оператору платформы на условиях, изложенных в пп. 2.12, 2.13 Соглашения, в связи с чем обязанность по предоставлению Отступного возникает у Заемщика перед Оператором платформы.
- 2.8 Выбор Заемщиком альтернативного обязательства, предусмотренного п. 2.8 Соглашения, оформляется Заемщиком путем направления Оператору Платформы до даты истечения Предельного срока Реализации Проекта **уведомления** по адресу электронной почты: info@vbeton.ru. В случае, если Заемщик не направил Оператору Платформы к моменту истечения Предельного срока Реализации Проекта соответствующее уведомление, Заемщик обязуется исполнять обязательства по возврату суммы Займа, Вознаграждения и Процентов (если они предусмотрены Инвестиционным предложением), на условиях, предусмотренных п. 2.8.1 Соглашения.
- 2.9 В случае, если Заемщик выбрал вариант, указанный в п. 2.8.1 Соглашения, при просрочке Заемщиком любого платежа после истечения Предельного срока Реализации Проекта все права требования Инвестора по Договору инвестирования и сделкам, заключенным в обеспечение исполнения обязательств по этому договору (Договору залога, Договору поручительства, иным договорам, связанным с

основным требованием), имеющиеся на дату такой просрочки, переходят с этой даты автоматически к Оператору платформы на условиях, изложенных в пп. 2.11, 2.12 Соглашения.

- 2.10 Заемщик и Оператор Платформы согласовали, что в случае перехода к Оператору Платформы прав требования по Договору инвестирования и сделкам, заключенным в обеспечение исполнения обязательств по этому договору, в порядке, предусмотренном п. 2.8.2 Соглашения, Заемщик принимает на себя обязательство взамен исполнения перед Оператором Платформы всех обязательств, возникших из Договора инвестирования, предоставить Оператору платформы Отступное – Результат Проекта в порядке и на условиях, предусмотренных Соглашением об отступном (Приложение № 1 к Соглашению).
- 2.11 **Условия цессии.** Цена уступленных в соответствии с п. 2.8.2 либо п. 2.10 Соглашения прав равна 90% от фактически поступающих Оператору Платформы денежных средств в результате Реализации Отступного. Данная цена определена сторонами исходя из необходимости несения Оператором Платформы расходов, связанных с Реализацией Отступного, размер которых стороны оценили в 10% от фактически поступающих Оператору Платформы денежных средств (например, выплата агентского вознаграждения, расходы на рекламу, выплаты организатору торгов, электронной площадке, судебные расходы, включая оплату государственных пошлин и пр.)
- 2.12 Оператор Платформы оплачивает каждому Инвестору цену уступленных прав требования из суммы каждого фактического получения Оператором Платформы денежных средств, полученных от реализации Отступного, в течение 10 рабочих дней с даты фактического получения таких денежных средств, пропорционально сумме Займа, переданной каждым Инвестором по Договору инвестирования.
- 2.13 Заемщик, Инвестор и Оператор Платформы согласовали, что положения Договора Инкассо-цессии, предусмотренные Правилами Платформы, не применяются к уступке прав требования, совершенной в порядке, предусмотренной настоящим Соглашением.
- 2.14 **Ответственность Заёмщика.** В случае просрочки Заёмщиком своих финансовых обязательств, в том числе по досрочному возврату займа, иного неправомерного удержания денежных средств, подлежат уплате проценты в размере 0,2 % на сумму долга в силу п. 1 ст. 395 ГК РФ.

Приложение № 1
к Соглашению об исполнении обязательств

Соглашение об отступном № CO-00/202600000

Оператор платформы и Заемщик заключили настоящее Соглашение об отступном (далее – Соглашение) о следующем:

1. Предмет Соглашения

- 1.1. В случае перехода к Оператору Платформы прав требования по Договору инвестирования и сделкам, заключенным в обеспечение исполнения обязательств по этому договору, в порядке, предусмотренном п. 2.8.2 либо п. 2.11 Соглашения об исполнении обязательств, Заемщик принимает на себя обязательство взамен исполнения обязательств, возникших из Договора инвестирования, на сумму, равную стоимости Отступного, предоставить Оператору платформы Отступное – Результат Проекта (соглашение об отступном, совершенное под условием).
- 1.2. **Отступное (Результат Проекта):** _____.
Стороны оценили стоимость Отступного в размере _____.
- 1.3. В случае, если до уступки прав в пользу Оператора Платформы Заемщиком был частично Реализован Проект (заключена одна из сделок, направленная на Реализацию Проекта и получены денежные средства по заключенной сделке), то Стоимость Отступного уменьшается на сумму, полученную Заемщиком от реализации такой части.
- 1.4. В случае, если Стоимость Отступного меньше суммы обязательств Заемщика по Договору инвестирования, Заемщик обязан заплатить эту разницу Оператору платформы в течение 3 рабочих дней с момента предоставления Отступного.
- 1.5. Заемщик обязан передать Оператору платформы Результат Проекта по двустороннему акту приема-передачи в течение 3 рабочих дней с даты возникновения прав и обязанностей по настоящему Соглашению.
- 1.6. Стороны прямо предусмотрели, что сумма финансового участия Заемщика в Проекте является риском самого Заемщика и не подлежит вычету из стоимости Отступного.
- 1.7. Вместе с Результатом Проекта Заемщик обязан передать следующие документы:
 - 1.7.1. все правоустанавливающие документы на Результат Проекта или его части (например, договоры аренды, договоры купли-продажи, договоры подряда, акты приема передачи по указанным договорам);
 - 1.7.2. все документы, подтверждающие отсутствие задолженности по вышеуказанным договорам (например, платежные поручения, акты сверки, зачеты встречных однородных требований);
 - 1.7.3. прочая документация, относящаяся к Реализации Проекта (например, любая исходно-разрешительная документация, включая, но не ограничиваясь, разрешения на строительство и реконструкцию, проектную документацию, результаты кадастровых работ, в том числе по преобразованию объектов недвижимости (межевые планы, технические планы и др.).

- 1.8. Обязательства из Договора инвестирования в сумме, равной Стоимости Отступного, прекращаются с момента регистрации перехода права собственности Оператора платформы на Результат Проекта (в случае, если Результат Проекта представляет собой несколько объектов недвижимости, то с момента регистрации перехода права собственности на все такие объекты недвижимости).

2. Регистрация перехода права собственности

- 2.1. Переход права собственности на Результат Проекта в пользу Оператора Платформы подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.
- 2.2. Срок подачи документов в Росреестр с целью регистрации перехода права собственности на Результат Проекта – не позднее 3 рабочих дней со дня возникновения прав и обязанностей по настоящему Соглашению. При просрочке Заемщиком такого срока Оператор Платформы имеет право потребовать штраф в размере 0,1 % от стоимости отступного за каждый день просрочки.
- 2.3. Расходы по регистрации перехода права собственности несёт Заемщик.
- 2.4. При отказе Росреестра в регистрации перехода права собственности на один или несколько объектов, входящих в Результат Проекта к Оператору Платформы либо приостановке регистрационных действий по переходу права собственности, Отступное считается переданным Заемщиком Оператору Платформы и Оператор Платформы имеет право потребовать исполнение Заемщиком Договора инвестирования.

3. Признание Соглашения недействительным или незаключённым

- 3.1. При признании Соглашения об отступном недействительным или незаключённым по любому основанию, включая предъявление претензий третьими лицами по любым обстоятельствам, независимо от срока возникновения таких обстоятельств, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению и изымет своим решением Отступное (или его часть) у Оператора Платформы, последний имеет право требовать от Заемщика исполнения Договора инвестирования, а также возмещения понесенных в связи с таким изъятием убытков и расходов, которые Оператор Платформы понес в связи с заключением настоящего Соглашения, включая расходы на их содержание в период до их изъятия, судебные издержки, неустойки и другие расходы в полном объеме.