

Общество с ограниченной ответственностью
«Независимое информационно-консалтинговое агентство
«НИКА С»

ОТЧЁТ № 078/18Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости квартиры в
построенном жилом доме, расположенном по адресу:
Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени
Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)

«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ – инвестиции в строительство».

Исполнитель: ООО «НИКА С»

Дата выполнения отчета: 10.08.2018 г.

г. Москва, 2018 год



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
НЕЗАВИСИМОЕ
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО "НИКА С"

109548, Москва, ул. Шоссейная д.1, корп. 1, т / ф 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83

«10» августа 2018 г.

Утверждаю
Генеральный директор ООО «НИКА С»
Гагарин А.Г.

Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 10 августа 2018 года, составляет:

№ п/п	Секция	№ квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	1-16-7	16	2	69.50	2 745 250.00
2	1	1-8-6	8	1	42.70	1 686 650.00
3	2	2-18-7	18	2	67.70	2 674 150.00
4	3	3-16-3	16	1	42.70	1 686 650.00
5	1	1-11-3	11	1	42.70	1 686 650.00
6	1	1-11-4	11	1	41.90	1 655 050.00
7	1	1-11-5	11	1	41.90	1 655 050.00
8	1	1-11-6	11	1	42.70	1 686 650.00
9	1	1-12-3	12	1	42.70	1 686 650.00
10	1	1-12-4	12	1	41.90	1 655 050.00
11	1	1-12-5	12	1	41.90	1 655 050.00
12	1	1-12-7	12	2	69.50	2 745 250.00
13	1	1-15-2	15	2	67.70	2 674 150.00
14	1	1-15-3	15	1	42.70	1 686 650.00
15	1	1-15-6	15	1	42.70	1 686 650.00
16	1	1-16-5	16	1	41.90	1 655 050.00
17	2	2-17-2	17	2	67.80	2 678 100.00
18	2	2-17-3	17	1	42.70	1 686 650.00
19	2	2-17-4	17	1	41.90	1 655 050.00
20	2	2-17-7	17	2	67.70	2 674 150.00
21	3	3-11-3	11	1	42.70	1 686 650.00
22	3	3-11-4	11	1	41.90	1 655 050.00
23	3	3-11-5	11	1	41.90	1 655 050.00
24	3	3-12-3	12	1	42.70	1 686 650.00
25	3	3-12-4	12	1	41.90	1 655 050.00
26	3	3-12-5	12	1	41.90	1 655 050.00
27	3	3-12-6	12	1	42.70	1 686 650.00
28	3	3-16-7	16	2	67.70	2 674 150.00
29	3	3-6-7	6	2	67.70	2 674 150.00
ИТОГО					1 434.00	56 643 000.00

56 643 000 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок три тысячи) рублей 00 копеек.

Основные сведения.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство».

Собственник: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство».

Основание – Договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 2/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 3/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 4/КИС-2012/Южный4 от 17.10.2012 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 205 от 27 июля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

Цели и объект оценки: Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).

Дата осмотра и проведения оценки: 10 августа 2018 года.

Дата составления заключения: 10 августа 2018 года.

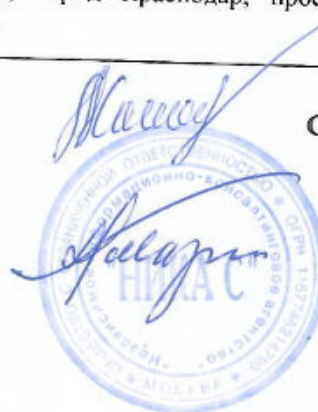
Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

1. Диплом о высшем образовании
БВС 0431913 от 20 июня 2001 г.
Финансовая академия при Правительстве РФ.

Генеральный директор



Соколова М.А.

Гагарин А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	7
6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	7
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	10
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	10
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА	16
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА	17
8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	19
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	21
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	29
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	30
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ	31
14. ПРИЛОЖЕНИЕ	32

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 205 от 27 июля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Имущественные права (права требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).	
<i>Дата составления отчета</i>	10 августа 2018 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>56 643 000 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок три тысячи) рублей 00 копеек.</u>	
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	Недвижимость (квартиры)
<i>Состав объекта оценки</i>	Однокомнатные, двухкомнатные квартиры, расположенные по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4).
<i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i>	- Договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 2/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 3/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 4/КИС-2012/Южный4 от 17.10.2012 г.
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право требования
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление
<i>Субъект права</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство».
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная (справедливая) стоимость
<i>Дата оценки</i>	10 августа 2018 г.
<i>Срок проведения оценки</i>	01 – 10 августа 2018г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование:</u> ООО «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство»);</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> г.Москва, ул.Мещанская, д.7, стр.1, 129090; ИНН: 7702513045,</p> <p><u>Дата присвоения ИНН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Соколова Мария Александровна;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА) Регистрационный номер 477 от 15.12. 2010 г.;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-057702/17 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 16 лет (с октября 2001 г.);</p> <p><u>Контактные данные:</u> почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru;</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью;</u></p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С»</p> <p>Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»;</p> <p><u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, collegia@bk.ru, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83;</p> <p>Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-057706/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 г.</p>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной 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 рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости (Т-1)»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная 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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Согласно Международным стандартам оценки (МСО1): **Рыночная стоимость** - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (*МСФО №13 п.24*).

Под справедливой стоимостью (fair value) как по международным стандартам, так и по национальным ПБУ понимается сумма, на которую актив может быть обременен или обязательство исполнено при сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Иными словами, это цена, за которую один субъект согласен продать нечто, а другой – купить; при условии, что эти лица никак между собой не связаны, чтобы делать друг другу определенные уступки или наоборот, осуществлять давление.

Под осведомленностью в данном случае следует понимать обладание достаточной информацией о товаре, его свойствах и о состоянии рынка таких товаров на выбранный момент, чтобы одному не продать по цене ниже той, которая сложилась на рынке, другому – не купить по цене, которая рыночную цену превышает. Под заинтересованностью – желание купить, но не вынужденное, чтобы намереваться сделать это любой ценой. Независимость сторон означает отсутствие между участниками сделки каких-либо особых отношений, из-за которых цена товара становится нехарактерной для состояния рынка в момент сделки.

Определение термина справедливая стоимость (справедливая цена) не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. Понятие справедливой стоимости/цены должно рассматриваться в контексте принципа непрерывности. **Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую ры-**

ночную цену, то под справедливой стоимостью/ценой, как правило, понимается рыночная стоимость/цена (market value).

Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной для данного отчета.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

На рыночную стоимость объектов влияют четыре основных объективных фактора: потребность, полезность, дефицитность (редкость) и реальная покупательская способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов в процессе их функционирования.

Принципы оценки стоимости

Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

- Принцип вклада – стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего имущественного комплекса.
- Принцип сбалансированности – стоимость собственности является максимальной при условии, что все факторы производства должны находиться в оптимальном сочетании.
- Принцип возрастающих и уменьшающихся доходов – по мере изменения каких-либо факторов производства рост чистой отдачи увеличивается или уменьшается.

Принципы, связанные с рыночной средой:

- Принцип конкуренции – конкуренция лежит в основе динамики кривых спроса и предложения и является основополагающей для получения максимальной прибыли.
- Принцип предложения и спроса – цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном сегменте рынка.
- Принцип изменения – стоимость меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- Принцип полезности – способность конкретной собственности удовлетворять потребности потенциального пользователя.
- Принцип замещения – рациональный покупатель не заплатит за данную собственность больше, чем за другую собственность такого же качества и аналогичной полезности.

- Принцип ожидания – стоимость собственности меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Согласно международным стандартам оценки, наиболее эффективное использование, определяется, как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Вопрос о том, какое из направлений использования оцениваемого объекта – существующее на дату оценки или любое альтернативное ему, является наиболее эффективным, должен рассматриваться в каждом конкретном случае отдельно, на основе учета и соизмерения таких факторов, как степень универсальности оцениваемого объекта, его транспортабельность, автономность, моральный, физический и функциональный износ, степень эксплуатационной загрузки (использования) в рамках конкретного технологического процесса, и другой информации. Помимо указанных потребительских свойств объекта, при определении наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо учитывать только типичные направления и условия использования данного объекта.

6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Расчет рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В общем случае при определении стоимости недвижимого имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со

стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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. Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. Заключительным этапом процесса оценки является согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики объекта оценки, и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Ниже приведены факторы, исходя из которых оценщик принимал решение об использовании того или иного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный (рыночный) подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на открытом рынке. Оцениваемый объект сравнивается с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена позволяет сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Объектом оценки является право требования на недвижимое имущество – квартиры. Рынок купли-продажи квартир в районе расположения объекта оценки достаточно развит и диверсифицирован, в связи с чем, оценщик располагает достаточной по количеству и качеству информацией о сделках купли-продажи (о предложениях к продаже) квартир аналогичных оцениваемым, а также аналитической информацией о состоянии и тенденциях развития данного сегмента рынка недвижимости. Возможность формирования репрезентативной выборки позволяет с высокой степенью достоверности определить поправки к ценообразующим характеристикам объекта оценки и объектов-аналогов.

Доходный подход к оценке. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов:

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «квартиры для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом, в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке жилой недвижимости, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения квартирой, включающий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости квартиры за рассматриваемый период.

- Величины ставок арендной платы меняются не непрерывно, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими

скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.

• В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади квартиры, а зависит от количества комнат в квартире. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке жилья – общую площадь квартиры.

Перечисленные выше обстоятельства, не позволяют оценщику применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.

Затратный подход основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Объектом оценки является не здание, а встроенные жилые помещения, во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах, приходящейся на оцениваемый объект, затратный подход не применяется.

Таким образом, использование сравнительного подхода в данном случае является оптимальным и позволяет выполнить наиболее точный расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Для цели настоящего Отчета использовался один из известных подходов к оценке – сравнительный.

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1.

Характеристика объекта	Описание, значения
Характеристика местоположения объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)
Район	Прикубанский
Транспортная доступность	Хорошая. В 2 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В непосредственной близости располагаются торговые, развлекательные объекты, школы, детсады и поликлиники
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Общая характеристика здания	

Характеристика объекта	Описание, значения
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Срок сдачи	2014 г.
Материал наружных стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетон
Отделка квартир	Удовлетворительная
Количество этажей в здании	18
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры будут использоваться в качестве жилья
Количество квартир на этаже	4
Кол-во комнат	Однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,7 м
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Характеристики квартир.

Таблица 7.2.

№	п/п	Секция	№ квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1		1	1-16-7	16	2	69.50
2		1	1-8-6	8	1	42.70
3		2	2-18-7	18	2	67.70
4		3	3-16-3	16	1	42.70
5		1	1-11-3	11	1	42.70
6		1	1-11-4	11	1	41.90
7		1	1-11-5	11	1	41.90
8		1	1-11-6	11	1	42.70
9		1	1-12-3	12	1	42.70
10		1	1-12-4	12	1	41.90
11		1	1-12-5	12	1	41.90
12		1	1-12-7	12	2	69.50

№078/18И «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

13	1	1-15-2	15	2	67.70
14	1	1-15-3	15	1	42.70
15	1	1-15-6	15	1	42.70
16	1	1-16-5	16	1	41.90
17	2	2-17-2	17	2	67.80
18	2	2-17-3	17	1	42.70
19	2	2-17-4	17	1	41.90
20	2	2-17-7	17	2	67.70
21	3	3-11-3	11	1	42.70
22	3	3-11-4	11	1	41.90
23	3	3-11-5	11	1	41.90
24	3	3-12-3	12	1	42.70
25	3	3-12-4	12	1	41.90
26	3	3-12-5	12	1	41.90
27	3	3-12-6	12	1	42.70
28	3	3-16-7	16	2	67.70
29	3	3-6-7	6	2	67.70
ИТОГО					1 434.00

Карта местоположения объекта оценки



Ниже приведены документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 7.3.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и право-подтверждающие документы	- Договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 2/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 3/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 4/КИС-2012/Южный4 от 17.10.2012 г.
Документы, содержащие характеристику объекта оценки	- Проектная декларация опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www.sskuban.ru

Описание объекта оценки выполнено на основании вышеуказанных документов; сведений полученных от Заказчика; визуального осмотра объекта оценки. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложениях к настоящему отчету.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости г. Краснодар.

Краснодар – один из экономических районов Кубани. Красной центр, второй по численности населения после Ростова-на-Дону город Южного федерального округа и самый крупный город Северного Кавказа, крупнейший в ЮФО транспортный узел.

Основная проблема города в сфере недвижимости в том, что текущая ситуация полностью исключает экстенсивное развитие города. Границы города вплотную подошли к федеральным землям сельскохозяйственного назначения, расширение же города на противоположный берег Кубани полностью исключается (по крайней мере, в настоящий момент), поскольку это территория другого субъекта федерации – Республики Адыгея. Таким образом, возведение нового жилья возможно только за счет сноса старого. В первую очередь, сносу подлежат малоэтажные строения, которые в Краснодаре составляют 70% жилого фонда. Осложняет ситуацию то, что Краснодар находится в зоне высокой сейсмической активности.

Центральный район - "ЦЕНТР"

Сегодняшний центр Краснодара - это преимущественно многоквартирные дома "сталинской" постройки и пятиэтажные "хрущевки". Но есть и жилые дома многоэтажного типа как постройки 60х-80х годов, так и нового плана улучшенных и "элитных" планировок. В районе ул.Седина, Чкалова и Леваневского большой сектор частных домовладений.

В настоящее время ведется реконструкция центра, строится большое количество новых зданий как жилого, так и коммерческого назначения.

Фестивальный микрорайон - "ФМР"

"ФМР" относится к числу так называемых "спальных" районов. Границы района - улицы Тургенева, Герцена, Красных Партизан и Дзержинского.

Основной тип многоквартирных домов на ФМР - пятиэтажные и девятиэтажные здания. Имеется ряд новостроек, ведется строительство новых жилых комплексов. Частные домовладения находятся между улицами Гагарина и Северной.

ФМР является смежным с центром районом, поэтому стоимость жилья несколько выше, по отношению к другим районам Краснодара. Инфраструктура района развита, есть 2 действующих рынка, магазины, кафе и другие места для отдыха.

Юбилейный микрорайон - "ЮМР"

Юбилейный микрорайон - "спальный" район Краснодара. Один из новых районов города, расположен непосредственно на берегу Кубани.

Частный сектор практически отсутствует. Застроен многоквартирными домами различного года постройки, с квартирами обычной и улучшенной планировки. Несмотря на уже достаточно плотную заселенность, до ведутся строительные работы новых многоквартирных домов и жилых комплексов.

Инфраструктура района хорошо развита и он практически автономен - имеется рынок, кафе, АЗС, супермаркеты и крупные торговые центры.

Комсомольский микрорайон - "КМР"

КМР относится к числу так называемых "спальных" районов. Находится в непосредственной близости с промышленной зоной Краснодара. Через КМР идет выезд к аэропорту.

Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевок". Частный сектор отсутствует.

Район полностью автономен. Имеется несколько рынков, супермаркеты, дома быта и услуг, развлекательный комплекс, кинотеатры.

Микрорайон гидростроителей - "ГМР"

Спальный район Краснодара. Практически все многоквартирные дома - панельные или блочные дома в 9-14 этажей, есть небольшое количество пятиэтажных "хрущевок". Частный сектор отсутствует.

Район полностью автономен. Имеется несколько рынков, супермаркеты, дома быта и услуг, развлекательный комплекс, кинотеатры, аквапарк.

Район ЗИП и ул.40 лет Победы - "ЗИП"

Граница района - ул.Офицерской, ул.Зиповская, ул.Московская, ул.Восточно-Кругликовская, ул. 40лет Победы и ул.Колхозная. Граничит с центром Краснодара.

Район достаточно большой и разнообразный по архитектуре. Большое количество частных домовладений, есть двух- и пятиэтажные многоквартирные дома старой постройки. Много новостроек и новых жилых комплексов по ул.40лет Победы и ул.Московской.

Инфраструктура развита, есть рынки, супермаркеты, рестораны, кафе.

Микрохирургия глаза и Славянский микрорайон - МХГ

Спальный район Краснодара. Многоквартирные дома двух типов: - пятиэтажки и новые дома высотой 9 этажей и выше. Большое количество частных домовладений. Ведется строительство новых многоэтажных домов.

Инфраструктура развита не так хорошо, как в других районах.

8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КРАСНОДАРА.

Рынок недвижимости 2018 года существуют основные вопросы, которые тревожат покупателей и продавцов рынка недвижимости Краснодара, они касаются динамики рынка, спроса и предложения на нем, предпочтений и новых проектов. Если говорить о состоянии, в котором рынок Краснодара пребывает, то... Рынок недвижимости города Краснодара на сегодня находится в стагнации, нет сильных спадов или подъемов. Общее снижение спроса у жителей города и края на недвижимость компенсируется приезжими из других регионов. До сих пор в лидерах продаж остаются объекты в строящихся домах, около 70% покупателей предпочитают приобретать этот сегмент. Существуют новые проекты новостроек, которые были запущены в 2017 году.

Прогноз недвижимости на 2018 год

Делать прогноз на недвижимость в 2018 году в Краснодаре все равно, что давать прогноз на результаты спортивных соревнований. Да, есть основные критерии, по которым можно предположить, что ждет в 2018 году, но есть и множество факторов значение которых просчитать невозможно, но которые скажутся на ситуации рынка недвижимости 2018.

Рынок недвижимости 2018 прогноз

Рынок недвижимости 2018 года следует рассматривать в разрезе отдельно сегмента вторичного жилья, отдельно новостроек. По мнению экспертов по недвижимости рынок вторичного жилья ожидает снижение цены на недвижимость на 7-13%. Это сильнее всего коснется такого сегмента как квартиры стоимостью 2-4 млн. рублей. В этот сегмент недвижимости в 2018 году войдут: 2-3 комнатные квартиры эконом класса.

Снижение цены на недвижимость в 2018 году будет обусловлено уменьшением спроса, который поддерживался за счет ипотечных средств. Данная проблема вызвана неуверенностью населения в завтрашних стабильных доходах или рабочих местах.

Прогноз цены на недвижимость зависит от характеристик самой недвижимости. Обзор рынка недвижимости 2017 года позволяет полагать, что меньше падение в цене на недвижимость ожидается на квартиры эконом-класса до 1 500 000 рублей и квартиры бизнес класса от 5-6 млн. и более рублей. Но и в этих сегментах может измениться статистика в сторону серьезного уменьшения стоимости квадратного метра недвижимости, если негативная экономическая ситуация продолжится. Прогноз цен еще более нестабилен и во многом зависит от экономической и политической ситуации в России. Финансовые трудности многих строительных компаний привели к образованию большого количества долгостроев в 2017 году и эта тенденция может продолжиться.

Продажа недвижимости 2018

Анализ рынка недвижимости показывает, что большой объем продаж недвижимости совершается с привлечением заемных средств. Следовательно, восстановление и поддержание банковской сферы благоприятно скажется на продажах недвижимости в 2018 году.

На настоящий момент замедление движения на вторичном рынке вызвано позицией продавцов, которые не хотят уступать покупателям получить ту сумму, которую они для себя сформировали. Такая ситуация на рынке недвижимости продлится до тех пор, пока продавцы не осознают, что в 2018 году их квартира уже подешевела. Похожая ситуация прогнозировалась в свое время на рынке недвижимости в 2009 году, когда продавцам понадобилось от 3 до 6 месяцев для коррекции цен на свои объекты недвижимости.

Продавцы недвижимости, которые ожидают сейчас «своего покупателя» вероятнее всего наступят на грабли предыдущего кризиса, а для того, чтобы этого не произошло необходимо изучать прогнозы и быть в курсе новостей недвижимости. Не желая уступать сейчас, продавцы забывают, что их имущество уже обесценилось почти в 2 раза относительно курса валют. Рынок недвижимости очень чувствителен к изменениям в валютных котировках. Закономерность здесь следующая: строительство новостроек ведется на импортных материалах, это удорожает цену квадратного метра новостроек, а вторичная недвижимость подтягивается по цене к среднерыночной. Эта закономерность лежит в основе всех прогнозов недвижимости.

Давать прогноз, что будет в 2018 году с тем или иным застройщиком практически невозможно. Самые последние прогнозы в недвижимости случаются именно после того как станет понятно положение строительных компаний на рынке. Повышение стоимости строительных материалов и уменьшение спроса самые важные факторы, влияющие на судьбу строек. Особенно эти факторы скажутся на тех строительных компаниях, у которых наибольшее количество начатых объектов строительства. Тем более если получение средств на строительство объектов рассчитано на кредитование банков и инвестиций от физических и юридических лиц, т. е. тех, у кого мало собственных средств. Такие стройки могут остановиться. Сказать точно какую стройку и строительную организацию постигнет судьба долгостроя невозможно.

О реальном положении в строительных компаниях нельзя судить по большому количеству рекламы (анти пример строительная компания «Родина»), нельзя верить и заверениям строителей о благополучии и выполнении своих обязательств в срок (не встречал ни одну строительную компанию, где говорили бы: «не покупайте наши квартиры у нас кризис, проблемы»). Фактически, что происходит в компании знают только первые лица.

Коммерческая недвижимость прогноз 2018

Коммерческая недвижимость 2018 года менее всего будет подвержена изменениям, об этом говорят прогнозы. Как и весь рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, как его сегмент, зависит от политико-экономической ситуации в России, а как следствие,

от курса изменения валют. Стабилизация цен на коммерческую недвижимость более вероятный исход, однако есть отклонения. Коммерческая недвижимость была и остается направлением, в которое вкладывают деньги в кризисные ситуации.

8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Снижение уровня доходов населения РФ и его покупательской способности.

Снижение спроса обусловлено серьезным снижением реальных денежных доходов населения и его покупательской способности под влиянием макроэкономических факторов. Предпосылок для их восстановления в ближайшем будущем пока не наблюдается. По прогнозам Министерства экономического развития, доходы населения даже в 2018 году не достигнут уровня 2014 года.

2. Профицит предложения на первичном рынке, острая конкуренция.

За последние 10 лет объем возводимого в Краснодаре жилья увеличился в 4 раза и Краснодарский край вышел на 1 место по России по объему введенного жилья, обогнав даже Москву и Московскую область.

Несмотря на профицит предложения, застройщики продолжают запускать новые проекты.

3. Новые требования властей к характеру и типу застройки города.

Сегодня власти Краснодара требуют от застройщиков реализации комплексного подхода при строительстве многоквартирных домов. Рядом с новыми домами необходимо строить школы, детские сады, поликлиники, зоны отдыха, оборудовать парковки.

Обязанность возводить инфраструктурные объекты коснется только новых проектов и увеличит стоимость возводимого в них жилья на старте продаж на 10-30 %.

4. Снижение объема ипотечного кредитования.

Краснодарский край входит в 10-ку регионов России с самым большим объемом выдачи ипотечных кредитов, поэтому сектор ипотечного кредитования играет важную роль в общем состоянии рынка недвижимости.

5. Внутренняя миграция из других регионов России.

Миграционная привлекательность Краснодара, ярко проявляющаяся в последние годы, выступит для города определенной «подушкой безопасности», которой нет у других регионов России.

Краснодар является одним из самых популярных городов для смены места жительства в России, а его лидерство во всевозможных рейтингах, как самого благополучного, комфортного для проживания, обустроенного города, данный интерес только подогревает.

При этом, не исключено, что более значительное снижение уровня жизни в регионах России, по сравнению с Краснодарским краем, усилит рост внутренней миграции в регион.

По данным риэлторских компаний 40 % сделок на рынке жилья Краснодарского края приходится на иногородних, а в Краснодаре и на Побережье этот процент еще выше.

Этот фактор объективно уберезит Краснодар от стагнации рынка и критического снижения спроса, но учитывая, что переезжающие - это обычные граждане России и их покупательский спрос также обусловлен внешними обстоятельствами, далеко не в полной мере компенсирует остальные отрицательные факторы, влияющие на рынок.

Выводы по разделу:

- На фоне экономической нестабильности, падения покупательской активности и ужесточению условий кредитования со стороны коммерческих банков – наблюдается стабильно низкий спрос по сегменту жилой недвижимости.
- Снижение спроса обусловлено серьезным снижением реальных денежных доходов населения и его покупательской способности под влиянием макроэкономических факторов. Предпосылок для их восстановления в ближайшем будущем пока не наблюдается.
- Профицит предложения на первичном рынке, острая конкуренция. В настоящее время Краснодарский край находится на 1 место по России по объему введенного жилья, обогнав даже Москву и Московскую область.
- По данным риэлторских компаний 40 % сделок на рынке жилья Краснодарского края приходится на иногородних, а в Краснодаре и на Побережье этот процент еще выше. Этот фактор объективно уберезет Краснодар от стагнации рынка и критического снижения спроса.
- Первенство по количеству предложений принадлежит однокомнатным квартирам. На их долю приходится 59,79 % предложений от общего количества по городу.
- В данном разделе собрана информация о ценах продажи квартир в Краснодаре и динамики их изменения. Для расчета средней стоимости квадратного метра жилья были использованы данные по 100964 объектам, добавленными в базу жилья Краснодара портала Мир Квартир пользователями и агентствами недвижимости Гаури-Риэлт, АЯКС-Риэлт, ЭТАЖИи другими. Сведения о средней стоимости квартир, выставленных на продажу, поддерживаются актуальными в автоматическом режиме, последнее обновление 31 июля 2018 года.
- Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Краснодаре

Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м ²		
<u>однокомнатные квартиры</u>	40.82 м ²	2 045.44 т.р.	+ 0.48%	49.56 т.р.	+ 1.14%
<u>двухкомнатные квартиры</u>	62.18 м ²	3 174.96 т.р.	- 0.94%	50.77 т.р.	+ 0.04%
<u>трехкомнатные квартиры</u>	87.41 м ²	4 809.64 т.р.	- 0.07%	53.69 т.р.	+ 1.47%
<u>Все объекты</u>	62.33 м ²	3 345.89 т.р.	- 1.83%	51.41 т.р.	+ 0.67%

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить вариант наиболее прибыльного использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки является право требования на квартиры, за наилучшее и наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве жилья, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения объектов-аналогов по отдельным критериям.
- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки единиц сравнения, и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, сле-

довательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что лицо сделавшее предложение считает себя заключившим договор с адресатом которым будет принято предложение, а потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимого имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В связи с вышесказанным, для расчетов оценщик использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта, был проанализирован рынок жилой недвижимости г.Краснодара, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Южный Олимп», «Аякс-риэлт», «Аска-Недвижимость», и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: www.cian.ru, www.mirkvartir.ru, и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, срока сдачи объекта.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риэлторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры квартир и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже квартир, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Данное решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более точной информацией о цене объекта-аналога.

Поскольку на этапе сбора информации о квартирах схожих по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, необходимой для достоверного расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщик столкнулся с трудностями, вызванными малым количеством предложений на рынке жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, не позволяющим составить репрезентативную выборку из пяти и более аналогов объекта оценки, расчет проводился с использованием четырех аналогов объекта оценки.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир.

При расчете стоимости кв.м. квартир использовалась средняя величина их площади (по однокомнатным, двухкомнатным) и др.показатели также усредненные.

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оцен-ки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1 - k kvartira 41 m 1216 et. 149459089 1	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1 - k kvartira 43 m 1017 et. 109148123 8	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1 - k kvartira 45 m 316 et. 1184069049	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1 - k kvartira 42 m 216 et. 1435671053
Контактный телефон		8-928-470-57-03	8-989-290-92-92	8-918-123-42-38	8-958-609-92-47
Тип объекта	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	1 800 000	1 850 000	1 950 000	1 750 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	43 902	43 023	43 333	41 667
Корректировка на торг		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Дата продажи	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Местонахождение	г.Краснодар, Прикубанский округ	г.Краснодар, Прикубанский округ	г.Краснодар, Прикубанский округ	г.Краснодар, Прикубанский округ	г.Краснодар, Прикубанский округ
Адрес	Репина 3	Кореновская 73	Петра Метальникова	Восточно-Кругликовская 69	Черкасская
Общая площадь(кв.м)	42,7	41	43	45	42
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Площадь кухни(кв.м)	-	10,0	13,0	15,0	15,0
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Этаж	средний/16	12/16	10/17	3/16	2/16
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Тип/материал дома	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Сан.узел	разд	разд	разд	разд	разд
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Тип отделки	УД	УД	УД	УД	УД
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 390	39 581	39 867	38 333
Кол-во совпадений		10	10	10	10
Итого		40			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		10 098	9 895	9 967	9 583
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:					39 500

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-63-m-916-et-1710904763	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-68-m-1516-et-119196044	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-63-m-1416-et-141914790	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k-kvartira-62-m-1218-et-157591179
		=	=	=	=
		4	3	9	

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Контактный телефон		8-800-200-40-30	8-928-90-36-14	8-929-831-07-77	8-958-609-84-80
Тип объекта	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Стоимость объекта (руб)	X	2 848 500	2 900 000	2 850 000	2 280 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	45 214	42 647	45 238	36 774
Корректировка на торг		-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Дата продажи	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18	авг.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Местонахождение	г.Краснодар, Прикубанский округ	г.Краснодар, Прикубанский округ	г.Краснодар, Прикубанский округ	г.Краснодар, Прикубанский округ	г.Краснодар, Прикубанский округ
Адрес	Репина 3	Западный обход	Ленинский дом 20/1	Кореновская улица, 65	Восточно-Кругликовская улица
Общая площадь(кв.м)	67,7	63	68	63	62
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Площадь кухни(кв.м)	-	-	11	-	14
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Этаж	средний/16	9/16	15/16	14/16	12/18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Тип/материал дома	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Тип отделки	УД	УД	УД	УД	УД
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 049	39 662	42 071	34 200
Кол-во совпадений		10	10	10	10
Итого		40			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		10 512	9 915	10 518	8 550
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					39 500

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:

- на торг. Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости, и информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 15 процентов от цены предложения (публичной оферты). Величина поправки на торг была принята 8% для однокомнатных. Методом интервьюирования директоров риэлтерских агентств, выяснилось, что скидка на торг для 2 комнатных квартир меньше и составляет 7%.

- **на состав оцениваемых прав.** Отсутствие необходимости введения рассматриваемой корректировки объясняется тем, что набор прав аналогов предлагаемых к продаже соответствует объему оцениваемых прав рассматриваемого объекта.
- **на условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Условия продажи аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет особых отношений (публичная оферта), объекты выставлены на продажу не для комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке данная корректировка не использовалась.
- **на дату продажи.** Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на 10 августа 2018 года, и аналоги были предложены к продаже в июле-августе 2018 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.
- **на местоположение.** Данная поправка обязательна в связи с тем, что удаленность объектов аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей города различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Поправка не принималась, так как все квартиры расположены в Прикубанском округе.
- **на общую площадь (масштабность).** В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога более 10 кв.м. (за минусом площадей кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки). Поправка принимается для аналогов, отличающихся по площади от объекта оценки более чем на 10 кв.м. из расчета 0,2% за кв.м. Введения данной поправки не требуется, т.к. аналоги отличаются по площади от Объекта оценки менее, чем на 10 кв.м.
- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка не применялась, т.к. оценивается массив квартир с разными планировочными решениями.
- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Поправка составляет обычно 5% для последнего этажа и 10% для первого.
- **на тип/материал дома.** Корректировка не принималась, так как все объекты расположены в монолитных домах.
- **на тип санузла.** Данная поправка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Введения данной поправки не требуется, так как аналоги не отличаются по этому фактору от Объекта оценки.
- **на наличие балкона/лоджии.** Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Все объекты имеют балкон/лоджию, поправка не применялась.
- **на наличие лифта.** Поправка не принималась, так как все объекты расположены в жилых домах, оборудованных лифтами.
- **на отделку квартиры.** Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Поправка не производилась, т.к. все аналоги, как и Объект оценки, имеют удовлетворительную отделку.

• на дополнительные улучшения. Корректировка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой территории у дома, встроенной кухни в квартире и др. улучшений. Согласно информации, предоставленной риэлторами, при продаже квартир стоимость мебели и/или встроенной техники возмещается не полностью, а лишь частично, не более 50-70% от их полной цены в зависимости от износа и личных предпочтений покупателя. Введения данной поправки не требуется.

При определении величин корректировок (поправок), помимо собственных расчетов оценщик опирался на обзоры рынка, публикуемые в СМИ, и информацию, полученную в ходе бесед с представителями ведущих агентств недвижимости: АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел. (495) 363-10-38, 363-10-10, АН «Кутузовский проспект» (495) 628-88-88, АН «МИАН» (495) 974-62-62 и др. Расчет величины корректировок приведен в Приложении 1 к настоящему отчету.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

При распределении весов оценщик учитывал полноту информации по объектам-аналогам и надежность источника информации, а так же количество введенных корректировок.

Таким образом, средневзвешенное значение рыночной стоимости 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 39 500 руб. :

Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.3.

№ п/п	Секция	№ квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итог (руб.)
1	1	1-16-7	16	2	69.50	2 745 250.00
2	1	1-8-6	8	1	42.70	1 686 650.00
3	2	2-18-7	18	2	67.70	2 674 150.00
4	3	3-16-3	16	1	42.70	1 686 650.00
5	1	1-11-3	11	1	42.70	1 686 650.00
6	1	1-11-4	11	1	41.90	1 655 050.00
7	1	1-11-5	11	1	41.90	1 655 050.00
8	1	1-11-6	11	1	42.70	1 686 650.00
9	1	1-12-3	12	1	42.70	1 686 650.00
10	1	1-12-4	12	1	41.90	1 655 050.00
11	1	1-12-5	12	1	41.90	1 655 050.00
12	1	1-12-7	12	2	69.50	2 745 250.00
13	1	1-15-2	15	2	67.70	2 674 150.00
14	1	1-15-3	15	1	42.70	1 686 650.00
15	1	1-15-6	15	1	42.70	1 686 650.00
16	1	1-16-5	16	1	41.90	1 655 050.00
17	2	2-17-2	17	2	67.80	2 678 100.00
18	2	2-17-3	17	1	42.70	1 686 650.00
19	2	2-17-4	17	1	41.90	1 655 050.00
20	2	2-17-7	17	2	67.70	2 674 150.00
21	3	3-11-3	11	1	42.70	1 686 650.00
22	3	3-11-4	11	1	41.90	1 655 050.00
23	3	3-11-5	11	1	41.90	1 655 050.00
24	3	3-12-3	12	1	42.70	1 686 650.00
25	3	3-12-4	12	1	41.90	1 655 050.00
26	3	3-12-5	12	1	41.90	1 655 050.00
27	3	3-12-6	12	1	42.70	1 686 650.00

28	3	3-16-7	16	2	67.70	2 674 150.00
29	3	3-6-7	6	2	67.70	2 674 150.00
ИТОГО					1 434.00	56 643 000.00

Итого: **56 643 000 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок три тысячи) рублей 00 копеек.**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

По итогам анализа достоинств и преимуществ существующих подходов к оценке, в рамках данной работы оценщик рассчитывал стоимость объекта оценки с применением сравнительного подхода, в связи с чем, указанному подходу присвоен весовой коэффициент равный единице. Таким образом, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

Обоснование отказа от применения при оценке затратного и доходного подходов, приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Рыночная и справедливая стоимость эквивалентны, обоснование приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Вывод: по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки 10 августа 2018 г., с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

56 643 000 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот сорок три тысячи) рублей 00 копеек.

⋮

Оценщик ООО «НИКА С»


М.А.Соколова



Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, Соколова М.А., заявляю, что:

- ✓ все факты, изложенные в настоящем Отчёте, мною проверены;
- ✓ приведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои беспристрастные профессиональные личные формулировки;
- ✓ в отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчёта, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве и не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчёта владельцами оценённой мною собственности или намеревающихся совершить с ней сделку;
- ✓ оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке Объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости Объекта оценки с достижением оговорённых или возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом оценки;
- ✓ мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчёт об оценке Объекта оценки составлен в полном соответствии с законодательством РФ, положениями нормативных правовых актов РФ, методическими указаниями Минимущества РФ, других Министерств и ведомств, требованиями сертификатов и стандартов оценки и кодекса профессиональной этики;

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать следующим образом:

- нормативные документы;
- методические рекомендации, оценочная литература, статьи;
- другие источники информации (периодические издания, базы данных, веб-сайты и т.п.);
- обзоры рынка, публикуемые в СМИ;
- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком;
- результаты визуального осмотра объекта оценки.

Нормативные документы

- Гражданский Кодекс Российской Федерации, в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Методические рекомендации, оценочная литература, статьи

- Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1995.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.; Дело, 1998.

Другие источники информации

Также при проведении оценки использовались открытые и регламентированные источники информации и базы данных, ссылки на которые приводятся по тексту отчета.

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1	Обоснование величин корректировок
	Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам
Приложение 2	Информация, используемая при определении размера корректировок
Приложение 3	Копии материалов по объектам-аналогам
Приложение 3	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
	Договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 1/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 2/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 3/КИС-2012/Южный4 от 28.08.2012 г., № 4/КИС-2012/Южный4 от 17.10.2012 г.
Приложение 4	Документы оценщика

Приложение 1. Обоснование величин корректировок

1.1. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
На условия продажи	0%	Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен, при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики анализируют предложения на возможность отклонения от рыночных условий (к примеру, срочная продажа, альтернативная продажа), и в некоторых случаях не используют в расчетах информацию по объектам, выставленным на особых условиях.
На дату продажи/предложения	0-5%	Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимое имущество изменяются с течением времени. Корректировка вводится в случае, когда рынок жилья динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости (публикации в СМИ, анализ парных продаж и т.д.).
На местоположение	0-5% - для Москвы, 0-15% для Подмосковья	Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир. Поправка вводится в случае расположения аналогов на более/менее значительном удалении от станции метро, чем объект оценки. Поправка применяется в случаях, когда объект оценки и аналоги находятся на расстоянии более 5 минут ходьбы друг от друга. Анализ рынка показывает, чем большей привлекательностью обладает квартира, тем меньше влияние на ее стоимость оказывает удаленность от станции метро, особенно это касается малогабаритных квартир. При оценке однокомнатных и двухкомнатных квартир, находящихся в шаговой доступности от станции метро – на расстоянии 10 минут ходьбы, как правило, поправка на удаленность от метро не вводится. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики в основном используют в расчетах схожие по местоположению объекты.
На масштабность (общая площадь квартиры за вычетом площади кухни)	0-5%	Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость. В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога за минусом площадей их кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки (на площадь объекта и площадь кухни). Так же, при введении поправки на общую площадь оценщик принимает во внимание следующее правило - при увеличении площади квартиры, стоимость 1 кв. м уменьшается. При этом в случае, когда речь идет о малогабаритных квартирах (за исключением однокомнатных квартир), в подавляющем большинстве случаев данное правило не действует. То есть покупатели исходят из соображений повышенной комфортности жилья (большие кухни и санузлы, просторные холлы и коридоры, большие комнаты позволяющие организовать гардеробную/кладовую), и готовы платить за улучшенные условия проживания. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.
На площадь кухни	0-5%	Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.
На расположения этажи квартиры	Первый этаж – от 10 до +10%; последний этаж – от -5 до +10%	Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже, находятся на оживленных магистралях и подходят для перевода в нежилой фонд, в таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае расположения квартиры на последнем этаже и возможности получения дополнительной площади путем покупки части технического этажа, или при покупке элитной недвижимости, последние этажи так же могут быть предпочтительнее средних и первых. В общем случае, корректировка принимается в размере 5-10% для 1-го этажа и 2-5% для последнего этажа. Поправки определяются на основании анализа тенденций ценообразования на рынке недвижимости, анализе парных продаж. Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.
На тип/материал дома	до 10%	Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных домах. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, что не позволяет найти достаточное количество аналогов для расчетов. Размер поправки определяется исходя из анализа парных продаж и информации полученной в ходе бесед с риэлторами.

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
На состояние отделки	0-1000 долл. США за кв. м	Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями компаний занимающихся отделкой жилых помещений. Расчет стоимости ремонтных работ в случае введения поправки приводится ниже, в Таблице "Расчет стоимости ремонтных работ".
На тип и количество санузлов	0-5%	Корректировка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Размер поправки определяется исходя из 5000 долл. США на дополнительный санузел.
На наличие балкона/лоджии	0-5%	Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. В случае отсутствия лоджии или балкона у объекта оценки/аналога, поправка принимается из расчета 5000 долл. США (для Москвы) или 1000-3000 долл. США (для Подмосковья, в зависимости от типа жилья и удаленности от МКАД) на наличие лоджии или балкона. В случае наличия дополнительного балкона или лоджии, поправка принимается исходя из 1000 долл. США на наличие одного дополнительного балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж.
На наличие лифта	0-4%	Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж.
На дополнительные улучшения	1-3%	Поправка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой придомовой территории, встроенной кухни и др. Анализ рынка показывает, что наличие придомовой охраняемой территории увеличивает стоимость квартиры на 3%. В некоторых случаях, при расчетах учитывается наличие в квартирах встроенной кухни, системы кондиционирования, душевых кабин и джакузи, размер поправки определяется исходя из 30-50% среднерыночной стоимости дополнительных улучшений.
На торг	0-10%	Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений, и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

* В исключительных случаях возможны отступления от указанных в таблице величин корректировок (поправок).

1.2. Информация, используемая при определении размера корректировок

Расчет величины корректировки на общую площадь объекта

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются менее чем на 10 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются более чем на 10 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площадью менее 30 кв. м или более 100 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
3	www.mir-realty.ru, "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
4	www.best-realty.ru, "Бест-недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта		не влияет	1%/5 кв. м или 0,2%/1 кв. м	индивидуально

Расчет величины корректировки на площадь кухни

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют менее 8 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют от 8 до 15 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых превышают 15 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
3	www.mir-realty.ru, "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
4	www.best-realty.ru, "Бест-недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта		1%/1 кв. м	0,5%/1 кв. м	не влияет

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_1216_et_1494630691

Новости | Входные (26) | YouTube | LinkedIn — База зн... | Рецензия онлайн | Параллельная Калькулятор | ДУХЕЛ Keenetic Star | Энциклопедия Лин... | AVITO | Поиск | Избранное | Мое | Поиск | Выб...

Краснодар | Краснодар | Рязань | Волгоград

БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА **OBI.RU**

Все объявления в Краснодаре: недвижимость | Краснор... | Рязань | Волгоград | Краснодар | Волгоград

1-к квартира, 41 м², 12/16 эт. **1 800 000 Р**
 №1494630691, опубликовано 10.07.2018 в 10:00 | 82 (142)
 Добавить в избранное | Добавить завету



8 928 470-57-03

Написать сообщение

Александр Игумов
 Член-осн. фонд
 На Avito с 22 июля 2018

Адрес:
 Краснодарский край, Прикубанский
 район, Красноводская ул., 73

ЛУЧШИЕ КВАРТИРЫ ОТ 4,7 МЛН
 300 МЕТРОВ ОТ М. «СОЛДОВО»

Эффективно инвестировано

Корректировка цены: 1-комнатная
 Этаж: 12
 Площадь пола: 16 м²
 Тип дома: монолитный

Общая площадь: 41 м²
 Площадь кухни: 10 м²
 Площадь ванной: 16 м²

Адрес: Краснодар район Прикубанский, Красноводская улица, 73
 Показать карту

Продать 1-комнатную квартиру со всеми удобствами. Рядом вся инфраструктура, 50% оставлено в любой конец города, детские сады, школа через дорогу, фитнес центр, торговые комплексы и т.д. Расположена в отличном месте.

Показать фото

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_1017_et_1091461236

Новости | Входные (26) | YouTube | LinkedIn — База зн... | Рецензия онлайн | Параллельная Калькулятор | ДУХЕЛ Keenetic Star | Энциклопедия Лин... | AVITO | Поиск | Избранное | Мое | Поиск | Выб...

Краснодар | Краснодар | Рязань | Волгоград

1-к квартира, 43 м², 10/17 эт. **1 850 000 Р**
 №1091461236, опубликовано 14 июля в 14:00 | 89 (110)
 Добавить в избранное | Добавить завету



8 989 290-92-92

Написать сообщение

Стелла в личной жизни

Татьяна Радва | продавец
 Краснодарский край, Краснодар
 опубликовано 14 июля в 14:00

Адрес:
 Краснодарский край, Краснодар улица
 Петра Матвеевича

ЛУЧШИЕ КВАРТИРЫ
 300 МЕТРОВ ОТ М. «СОЛДОВО»

Недорогие квартиры в Краснодаре

Корректировка цены: 1-комнатная
 Этаж: 10
 Площадь пола: 17 м²
 Тип дома: монолитный

Общая площадь: 43 м²
 Площадь кухни: 12 м²
 Площадь ванной: 16 м²

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, улица Петра Матвеевича
 Показать карту

Продать хорошую 1-комнатную квартиру с ремонтом. Современный классический планировка - большая кухня-гостиная и комната, санузлы с гидромассажной ванной, совмещенный санузел. Ремонт сделан из качественных материалов. Частично оставлена мебель. Все чисто, аккуратно и уютно.

Новый монолитно-кирпичный дом.

Вокруг дома отличная инфраструктура: гипермаркет Седьмой Я Малый, фитнес-центр, 5 минут езды в торговый комплекс на центу, детские площадки, 15 минут к центру города.

Показать фото

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_3_16_et_1184069043

Новости | Входящие (26) | YouTube | Linedia — База зн- | Решения индекса | Первая - Квартиры | ZUXEL Keenetic Star | Энциклопедия Linux | Заг

1-к квартира, 45 м², 3/16 эт.

№ 1184069043 размещено вчера в 17:22 | 100 м² | 0

Добавить в избранное | Добавить закладку

1 950 000 Р

Свернуть историю в Telegram



8 918 123-42-38

Написать сообщение

Свяжитесь за несколько часов

Александр
На Avito с сентября 2011
Зарегистрирован 3 объявления

10 объявлений пользователя

Квартиры и дома

Возраст

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул. Восточно-Крутицкая 69



Количество комнат: 1-комнатный

Общая площадь: 45 м²

Этаж: 3

Площадь кухни: 15 м²

Этаж в доме: 16

Итого площадь: 20 м²

Тип дома: блочный

Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Восточно-Крутицкая 69

Посмотреть карту

Продать срочно!

Прекрасное инвестиция Район Красной больницы и около стадиона. Идеально для проживания или сдачи в аренду. Все остается. 2 спальных комнаты, холодильник, старая машина, ТВ, Крутой панорам. Спальный кабинет. Вентилятор, плита, пароварка. Желез. шкаф, стеллаж, имеет 2 окна. Можно сделать перепланировку. Никак коммуналка. Документы готовы к продаже. Ипотека.

В собственности более 6 лет. Ничего не променял.



Нидерландские квартиры в Краснодаре

Узнать больше



YIT. Коттеджный поселок

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_2_16_et_14395671051

Новости | Входящие (16) | YouTube | Linedia — База зн- | Решения индекса | Первая - Квартиры | ZUXEL Keenetic Star | Энциклопедия Linux | Заг

1-к квартира, 42 м², 2/16 эт.

№ 14395671051 размещено 12 июля в 12:38 | 2070 м² | 0

Добавить в избранное | Добавить закладку

1 750 000 Р

Свернуть историю в Telegram



8 958 609-92-47

Написать сообщение

Светлана

На Avito с января 2015

Квартиры и дома

Стаж

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул. Черкесская



Количество комнат: 1-комнатный

Общая площадь: 42 м²

Этаж: 2

Площадь кухни: 10 м²

Этаж в доме: 16

Итого площадь: 21 м²

Тип дома: монолитный

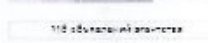
Адрес: Краснодар, р-н Прикубанский, ул. Черкесская

Посмотреть карту

Светлая, теплая, с хорошим ремонтом, однокомнатная квартира в кирпично-монолитном доме. Вход в дом со двора. Во дворе современная детская площадка. В шаговой доступности магазины, продукты, школа, детский сад. Удобная транспортная развязка. С парковкой проблем нет. Звоните до 20:00



Пожалуйста



https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_63_m_14_16_et_1419147903

Новости | М | Входные (15) | рп | YouTube | LinkedIn | База зн | Решения индустри | Переве - Квалити | ZyXEL Keenetic Sta | Энциклопедия Linux | [Навигация](#) | [Справка](#)

2-к квартира, 63 м², 14/16 эт.

~ 2 850 000 Р

№ 1419147903 размещено 16 июля в 10:00 | 100 | 111

[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#)



Количество комнат: **2-комнатные** Тип дома: **монолитный**
Этаж: **14** Общая площадь: **63 м²**
Этаж в доме: **16**

Адрес: **Краснодар, район Прикубанский, проезд имени Репина, 3/4**

Предлагается к продаже двухкомнатная квартира. В квартире выполнен качественный ремонт. Просторная кухня, 2 просторные спальни. Благоустроенная территория: детские площадки, посадка деревьев, дорожки, асфальтированные тротуары, много мест для парковки автомобилей, чистый аккуратный подъезд с исправными лифтами.
Район очень удобный для проживания. В шаговой доступности ТРК Красная площадь, под окнами детский сад №100 и 25 школы. С балкона открывается потрясающий вид на город, чистый сектор и школу. Транспортная развязка во все направления города. Документы готовы к продаже. Рассмотрите свободный вид оградительного мата капитал, сертификаты Занкина.

8 929 831-07-77

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Менеджер отдела: **Александр**
Специализация: **Доля**
Адрес: **Краснодар, район Прикубанский, Ковалевская улица, 33**

История квартиры: **В новом доме более 2000 объектов, которые мы готовы вам показать по запросу.**



57 опубликованных объявлений



Сказочно хорошо, реально доступно

Новый Lineage High Five

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_62_m_12_18_et_1579911799

Новости | М | Входные (15) | рп | YouTube | LinkedIn | База зн | Решения индустри | Переве - Квалити | ZyXEL Keenetic Sta | Энциклопедия Linux | [Навигация](#) | [Справка](#)

2-к квартира, 62 м², 12/18 эт.

~ 2 280 000 Р

№ 1579911799 размещено 25 июля в 10:18 | 100 | 111

[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#)



Количество комнат: **2-комнатные** Тип дома: **монолитный**
Этаж: **12** Общая площадь: **62 м²**
Этаж в доме: **18** Площадь кухни: **16 кв**

Адрес: **Краснодар, район Прикубанский, Восточно-Кубанцевская улица, 3**

Спacious 2-комнатная квартира в микрорайоне с хорошей инфраструктурой: школы, детские сады, супермаркет Магнит, рынок МПО, аптека, качественные редевелоперы и электротранспорт, системы воды и канализации, просторная кухня, просторная прихожая, удобная планировка. Есть балкон. Собственники с чистой совестью.

Все коммуникации центральные. Коммуналка не высокая. Двери благоустроены, пошкождеными дверями, спортивными и детскими площадками. Много зелени. 2 шага до остановки в любую точку города, отличный транспорт.

Звоните, и смотрите.

Рассмотрите варианты ипотеки и материнского капитала

8 958 609-84-80

Написать сообщение

Отвечает в течение 30 минут

Менеджер отдела: **Александр**
Специализация: **Доля**
Адрес: **Краснодар, район Прикубанский, Восточно-Кубанцевская улица, 3**



Недорогие квартиры в Краснодаре

11 объектов в Краснодаре



Приложение 3. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Договор №1/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012г.

ДОГОВОР № 1/КНС-2012/Южный 4 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ЭКЗЕМПЛЯР
ООО «УК Капиталь ПИФ»

г. Москва

28 августа 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «НОВЕР», зарегистрированное в городе Краснодаре Регистрационной палатой Администрации города Краснодара 28 декабря 2001 года за № 17489, основной государственный регистрационный номер 1022301218829 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 23 № 000569191), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 2308082384, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Директора Остапенко Валерия Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство»**, зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, имеющее лицензию ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00636 от 17 апреля 2009 года, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице **Заместителя Генерального директора – Начальника Юридической группы Цыных Лидии Владимировны**, действующей на основании Доверенности от 13 декабря 2011 года, удостоверенной Корником К.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 41/5-14527 и Правил доверительного управления **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство»**, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,
и вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Федеральный закон**).

Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU 23306000-2328-р от 12 июля 2012 года, сроком действия до 12 сентября 2014 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 4300015289 (д/с № 119430000013638) от 15 июля 2008 года, заключенный между Администрацией муниципального образования города Краснодара и **Застройщиком**, зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 26 августа 2008 года за номером 23-23-01/388/2008-344;
- соглашение от 08 октября 2008 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.07.2008г. № 4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 09 декабря 2008 года за номером 23-23-01/549/2008-526;
- соглашение № 138 от 31 марта 2009 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 15.07.2008 №4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 08 апреля 2009 года за номером 23-23-01/203/2009-380;
- проектная декларация № 6/н от 16 июля 2012 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://www.rassvet-group.ru/>.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке с кадастровым номером 23-43-01 39 077-8, многоэтажного 3-х секционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по улице Репина в городе Краснодаре, Литер 4, расположенном по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (именуемый по тексту «**Жилой дом**»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащее передаче **Застройщиком Участнику долевого строительства** после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

Договор №1/КНС-2012 Южсти 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- входная дверь: металлическая;
- окна и балконные двери: выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют двойной стеклопакет;
- потолок: без отделки;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- стены: утепленная штукатурка;
- система отопления: радиаторы;
- система водоснабжения и канализации: без разводки до мест назначения сантехнического оборудования и установкой водомерных счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей) устройств автоматической электрозащиты и электросчетчика (коридорный щит);
- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);
- системой противопожарной сигнализации.

У владельца инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.6. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартир (с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,5 и 0,3 соответственно) (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов (0,5 и 0,3 соответственно) (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с техническим паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, применяется в том числе, к части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. **Качество Объекта долевого строительства** должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, Участнику долевого строительства в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – 1 квартал 2014 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 30 июля 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 4 (Четыре) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

Договор М/К/НС-2012/Ю/земель 4 участка в фазе строительства многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 32 250 (Тридцать две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 2 084,00 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 67 209 000 (Шестьдесят семь миллионов двести девять тысяч) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок до 31 марта 2014 года, но не ранее даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник долевого строительства вправе досрочно уплатить цену Договора (полностью либо в части).

3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.6.2. Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с п.п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (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 к Договору.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства является документ, подтверждающий факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

Договор №1-КНС-2012/Юлмет/4 участка в долевой строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

4.1.9. Передать **Участнику долевого строительства** копию технического паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения.

4.1.10. Произвести межевание земельного участка с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8 в соответствии с требованиями действующего законодательства не позднее 31 марта 2014г.

4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Присутствовать к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно известить об этом **Застройщика**.

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

4.3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на **Застройщика** в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.4. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. **Застройщик** вправе:

5.1.1. Оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. **Участник долевого строительства** вправе:

5.2.1. Оказывать содействие **Застройщику** в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

5.2.2. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.3. Обращаться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с **Застройщиком** передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет **Участник долевого строительства**.

5.2.5. Потребовать от **Застройщика** предоставить документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства** по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4. и 4.1.8. настоящего Договора, **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от цены Договора за каждый день просрочки.

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

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

Договор №1-ННС-2012 Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения и установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **Застройщик** обязан передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** до 30 июля 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семь) рабочих дней.

7.5. **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.9. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) **Застройщик** по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, **Участник долевого строительства** вправе требовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков силами **Застройщика** в разумный срок.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введения в отношении **Застройщика** процедуры наблюдения и рамках дела о банкротстве;
 - существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;
 - в случае переноса **Застройщиком** срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;
 - при нарушении **Застройщиком** обязанности, предусмотренной п. 4.1.10. настоящего Договора;
 - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством,
- либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Настоящим **Застройщик** выражает своё согласие на перевод **Участником долевого строительства** долга любому лицу.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Договор №1 КНС-2012 Южный 4 участок в составе строительства многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, общей площадью 26 784 кв.м., с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8, расположенного по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, предоставленного для строительства Жилого дома, и строящегося на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований **Участника долевого строительства** за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесены также: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температура, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, экземпляр № 2 - для **Застройщика**, экземпляры №№ 3, 4, 5 - для **Участника долевого строительства**, один из которых для передачи специализированному депозитарию - ООО «СДК «Гарант».

12.8. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных **Застройщиком**, согласованных с **Участником долевого строительства** и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.8.1. Приложение № 1 – Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.

12.8.2. Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

Договор №1/КИС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ПОВЕР»

Местонахождение: г. Краснодар, ул. Кубанская, д. 10
ИНН 2308082384, КПП 230801001
р/с 407 028 104 001 612 366 97 в ФКБ «Поволжье» в г. Краснодаре, г. Краснодар
к/с 301 0181000000000524, БИК 040349824

Директор



В.И. Остапенко

Участник долевого строительства

ООО «УК КапиталЪ ПИФ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»

Местонахождение: 129090, г. Москва, ул. Мещанская, д. 7, стр. 1
ИНН 7702513045, КПП 770201001
р/с 40701810162000006716 в ОАО Банк «Петрокоммерц» в г. Москве
к/с 30101810700000000352, БИК 044525352

**Заместитель Генерального директора –
Начальник Юридической группы**



Л.В. Пьяных

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 95 от 06.08.2012 г.



Валькова М. Г.

Приложение № 1
к Договору № 1/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ п/п	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона с инвентаризационным коэфф. 0,5 или 0,3 соответственно (инвентаризационная площадь) (кв.м.)	Стоимость, руб.
1	1	1-6-1	6	1	18,80	41,2	42,90	1 383 525,00
2	1	1-6-2	6	2	35,30	64,9	67,70	2 183 325,00
3	1	1-6-3	6	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
4	1	1-6-4	6	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
5	1	1-6-5	6	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
6	1	1-6-6	6	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
7	3	1-6-7	6	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
8	3	1-6-8	6	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
9	1	1-7-1	7	1	18,80	41,2	42,90	1 383 525,00
10	1	1-7-2	7	2	35,30	64,9	67,70	2 183 325,00
11	1	1-7-3	7	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
12	1	1-7-4	7	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
13	1	1-7-5	7	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
14	1	1-7-6	7	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
15	1	1-7-7	7	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
16	1	1-7-8	7	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
17	1	1-11-1	11	1	18,80	41,2	42,90	1 383 525,00
18	1	1-11-2	11	2	35,30	64,9	67,70	2 183 325,00
19	1	1-11-3	11	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
20	1	1-11-4	11	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
21	1	1-11-5	11	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
22	1	1-11-6	11	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
23	1	1-11-7	11	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
24	1	1-11-8	11	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
25	1	1-12-1	12	1	18,80	41,2	42,90	1 383 525,00
26	1	1-12-2	12	2	35,30	64,9	67,70	2 183 325,00
27	3	1-12-3	12	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
28	3	1-12-4	12	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
29	3	1-12-5	12	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
30	1	1-12-6	12	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
31	1	1-12-7	12	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
32	1	1-12-8	12	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
33	1	1-15-1	15	1	18,80	41,2	42,90	1 383 525,00
34	1	1-15-2	15	2	35,30	64,9	67,70	2 183 325,00
35	1	1-15-3	15	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
36	1	1-15-4	15	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
37	1	1-15-5	15	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
38	1	1-15-6	15	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
39	1	1-15-7	15	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
40	1	1-15-8	15	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
41	1	1-16-4	16	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
42	1	1-16-5	16	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
43	1	1-16-6	16	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
Итого:					952,20	2 007,00	2 084,00	67 209 800,00

Всего: **2 084** (Две тысячи восемьдесят четыре нуля) кв.м. инвентаризуемой площади Объекта долевого строительства на сумму **67 209 000** (Шестидесят семь миллионов двести девять тысяч) рублей 00 копеек.

Договор №1/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

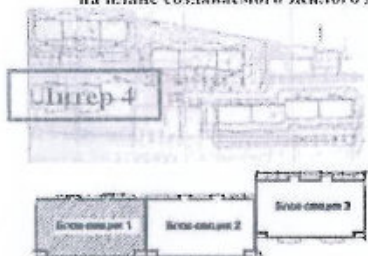
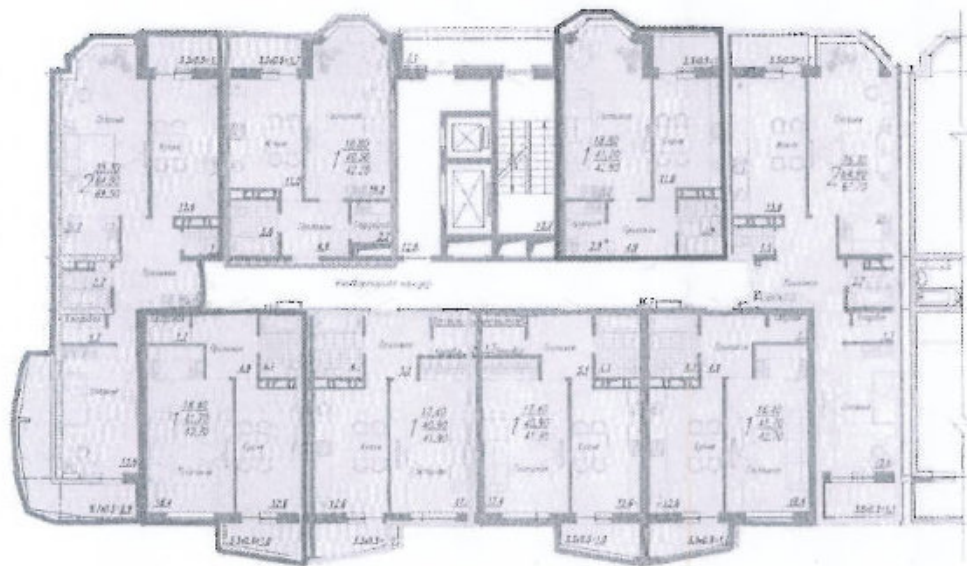


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-6-1	1	6	1	18,50	41,2
1-6-2	1	6	2	35,30	64,0
1-6-3	1	6	1	18,40	41,26
1-6-4	1	6	1	17,40	40,90
1-6-5	1	6	1	17,40	40,90
1-6-6	1	6	1	18,40	41,70
1-6-7	1	6	2	35,30	64,00
1-6-8	1	6	1	18,80	40,50



Примечание:

- - кв. 1-6-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-6-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-6-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-6-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-6-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-6-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-6-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-6-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

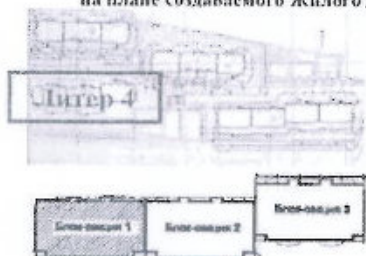
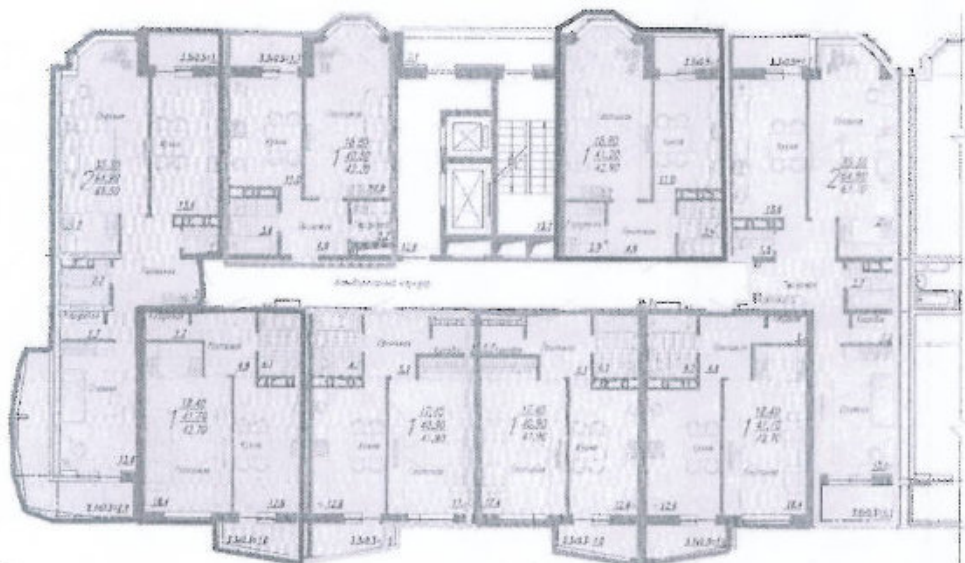


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-7-1	1	7	1	18,80	41,20
1-7-2	1	7	2	35,30	64,90
1-7-3	1	7	1	18,40	41,70
1-7-4	1	7	1	17,40	40,90
1-7-5	1	7	1	17,40	40,90
1-7-6	1	7	1	18,40	41,70
1-7-7	1	7	2	35,30	64,90
1-7-8	1	7	1	18,80	40,50



Примечание:

- - кв. 1-7-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-7-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-7-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-7-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-7-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-7-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-7-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-7-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №1-КНС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2012/Южный 4
участка в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

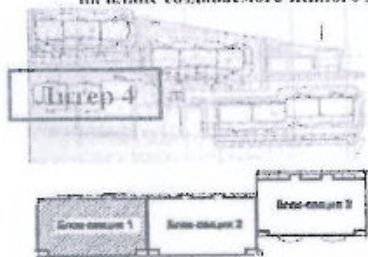
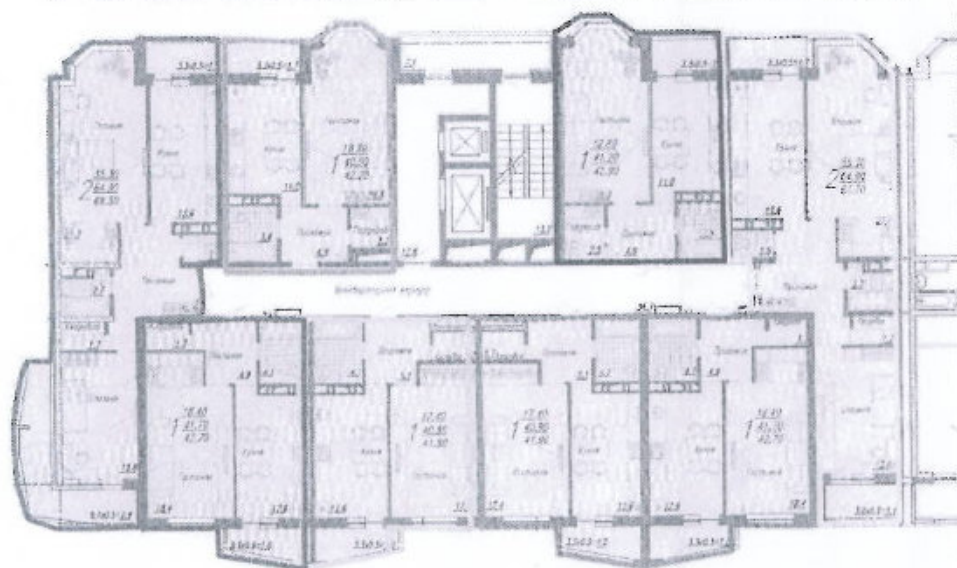


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (по м.к.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (по м.к.)
1-11-1	1	11	1	18,80	41,20
1-11-2	1	11	2	35,30	64,90
1-11-3	1	11	1	18,40	41,70
1-11-4	1	11	1	17,40	40,90
1-11-5	1	11	1	17,40	40,90
1-11-6	1	11	1	18,40	41,70
1-11-7	1	11	2	35,30	64,90
1-11-8	1	11	1	18,80	40,50



Примечание:

- - кв. 1-11-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-11-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-11-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-11-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-11-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-11-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-11-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-11-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №1/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

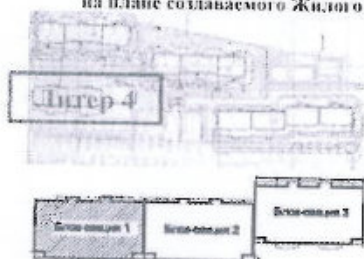
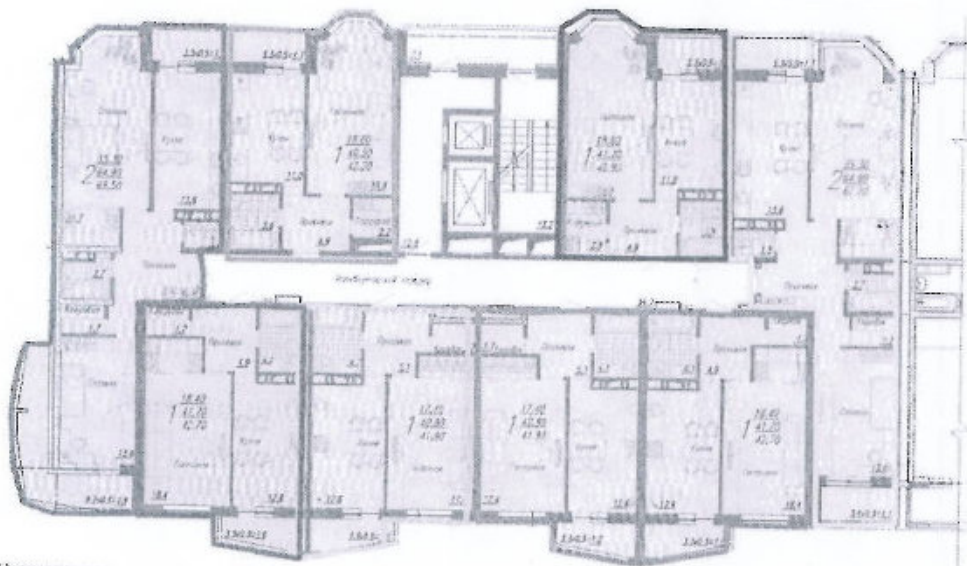


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-12-1	1	12	1	18,80	41,20
1-12-2	1	12	2	35,30	64,90
1-12-3	1	12	1	18,40	41,70
1-12-4	1	12	1	17,40	40,90
1-12-5	1	12	1	17,40	40,90
1-12-6	1	12	1	18,40	41,70
1-12-7	1	12	2	35,30	64,90
1-12-8	1	12	1	18,80	40,90



Примечание:

- - кв. 1-12-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-12-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-12-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-12-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-12-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-12-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-12-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-12-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №1/КНС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2012/Южный 4
участка в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

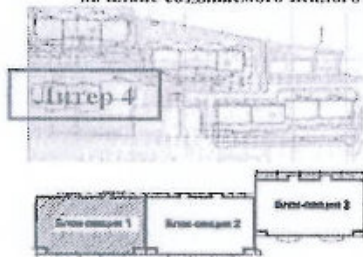
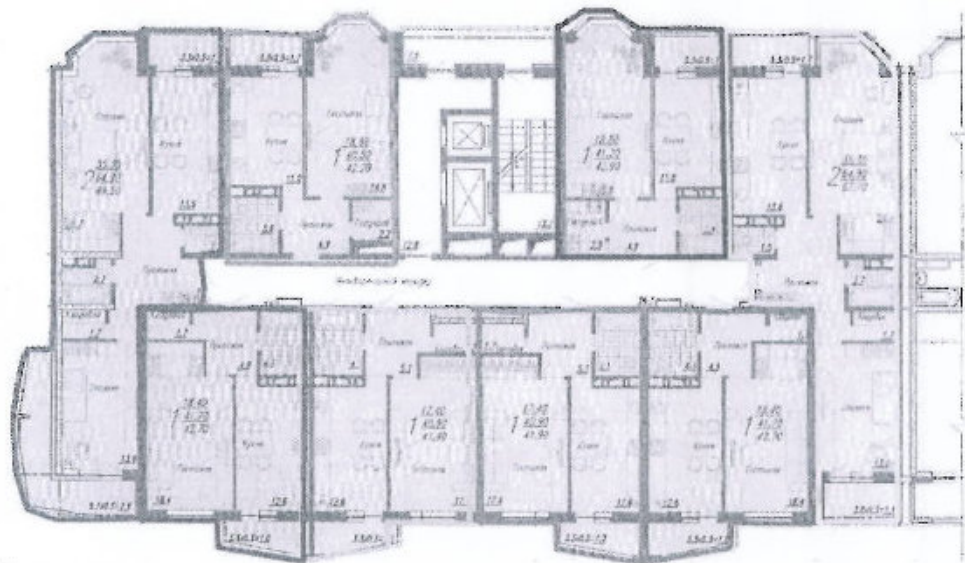


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Коль-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-15-1	1	15	1	18,80	41,20
1-15-2	1	15	2	35,30	64,90
1-15-3	1	15	1	18,40	41,70
1-15-4	1	15	1	17,40	40,90
1-15-5	1	15	1	17,40	40,90
1-15-6	1	15	1	18,40	41,70
1-15-7	1	15	2	35,30	64,90
1-15-8	1	15	1	18,80	40,50



Примечание:

- кв. 1-15-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-15-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-15-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-15-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-15-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-15-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-15-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-15-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №1/КИС-2012/Южной 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2012/Южный 4
участка в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

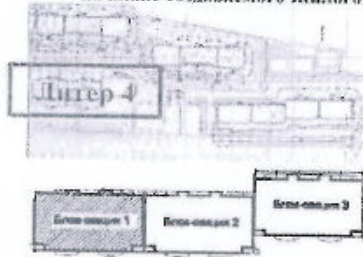
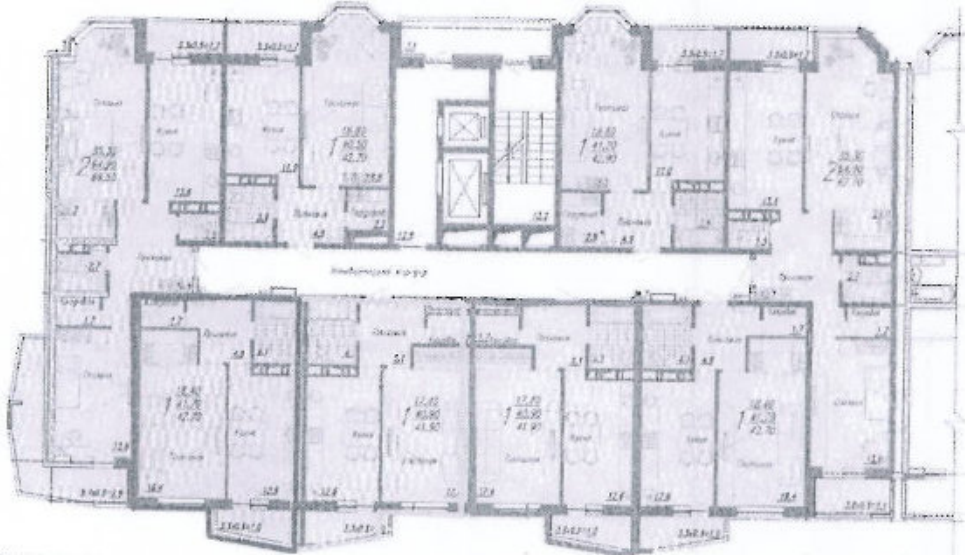


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-16-4	1	16	1	17,40	40,90
1-16-5	1	16	1	17,40	40,90
1-16-6	1	16	1	18,40	41,70

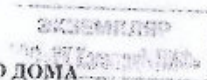


Примечание:

- - кв. 1-16-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-16-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 1-16-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №2/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

ДОГОВОР № 2/КИС-2012/Южный 4
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



г. Москва

28 августа 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «НОВЕР», зарегистрированное в городе Краснодаре Регистрационной палатой Администрации города Краснодара 28 декабря 2001 года за № 17489, основной государственный регистрационный номер 1022301218829 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 23 № 000569191), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 2308082384, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Остапенко Валерия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МЧС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, имеющее лицензию ФНС России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00636 от 17 апреля 2009 года, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Заместителя Генерального директора – Начальника Юридической группы Пыльных Лидии Владимировны, действующей на основании Доверенности от 13 декабря 2011 года, удостоверенной Корсиком К.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 41/5-14527 и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU 23306000-2328-р от 12 июля 2012 года, сроком действия до 12 сентября 2014 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 4300015289 (д/с № 119430000013638) от 15 июля 2008 года, заключенный между Администрацией муниципального образования города Краснодара и Застройщиком, зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 26 августа 2008 года за номером 23-23-01/388/2008-344;
- соглашение от 08 октября 2008 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.07.2008г. № 4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 09 декабря 2008 года за номером 23-23-01/549/2008-526;
- соглашение № 138 от 31 марта 2009 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 15.07.2008 №4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 08 апреля 2009 года за номером 23-23-01/203/2009-380;
- проектная декларация № б/н от 16 июля 2012 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://www.rassvet-group.ru/>.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8, многоквартирного 3-х секционного жилого дома со встроенно-присоединенными помещениями по улице Репина в городе Краснодаре, Литер 4, расположенном по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Договор №27/ИС-2012 Южная 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- входная дверь: металлическая;
- окна и балконные двери: выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют двойной стеклопакет;
- потолок: без отделки;
- полы: цементно-песчаная стяжка;
- стены: улучшенная штукатурка;
- система отопления: радиаторы;
- система водоснабжения и канализации: без разводки до мест назначения сантехнического оборудования и установкой водомерных счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей) устройств автоматической электровыщиты и электросчетчика (коридорный щит);
- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);
- системой противопожарной сигнализации.

У владельцев инвестиционных паев **Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Проектная декларация** - информация о **Застройщике** и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом,

1.5. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.6. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади квартир (с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,5 и 0,3 соответственно) (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов (0,5 и 0,3 соответственно) (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с техническим паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, применяется в том числе, к части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. **Качество Объекта долевого строительства** должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, **Участнику долевого строительства** в состав имущества **Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную ценой Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - 1 квартал 2014 года. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** - до 30 июня 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.3. **Гарантийный срок** на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи **Участнику долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 4 (Четыре) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.
Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

Договор №2/КНС-2012 Ю.ж/м/14 Участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 32 250 (Тридцать две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 2 058,60 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 66 389 850 (Шестьдесят шесть миллионов триста восемьдесят девять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается **Участником долевого строительства** в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится **Участником долевого строительства** в срок до 31 марта 2014 года, но не ранее даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. **Участник долевого строительства** вправе досрочно уплатить цену Договора (полностью либо в части).

3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны производят перерасчет уплаченной **Участником долевого строительства** денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от **Застройщика** соответствующего уведомления и копии технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.6.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления **Застройщиком Участнику долевого строительства** уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты **Участника долевого строительства** по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Исполнять денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства**, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять **Участнику долевого строительства** документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства** по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

4.1.5. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (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 к Договору.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.8. По письменному требованию передать **Участнику долевого строительства** документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.9. Передать **Участнику долевого строительства** копию технического паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения.

Договор №02/КНС-2012/Южний 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

- 4.1.10. Привести межевание земельного участка с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8 и соответствии с требованиями действующего законодательства не позднее 31 марта 2014г.
- 4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.
- 4.2. Участник долевого строительства обязуется:
- 4.2.1. Одновременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.
- 4.2.2. Присутствовать к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.
- 4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.
- 4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.
- 4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

- 5.1. Застройщик вправе:
- 5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.
- 5.2. Участник долевого строительства вправе:
- 5.2.1. Оказывать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.
- 5.2.2. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.
- 5.2.3. Обратиться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.
- 5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.
- 5.2.5. Потребовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4. и 4.1.8. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от цены Договора за каждый день просрочки.
- 6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.
- 7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Договор №2/КН-2012 Юлэной 4 участии в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

7.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **Застройщик** обязан передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** до 30 июня 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан присутствовать в его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней.

7.5. **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.9. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) **Застройщик** по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, **Участник долевого строительства** вправе требовать от **Застройщика** безотлагательного устранения недостатков силами **Застройщика** в разумный срок.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введения в отношении **Застройщика** процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве;
- существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;
- в случае переноса **Застройщиком** срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Настоящим **Застройщик** выражает своё согласие на перевод **Участником долевого строительства** долга любому лицу.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, общей площадью 26 784 кв.м., с кадастровым номером 23:43:01 39 077-8, расположенного по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара,

Договор №2/КНС-2012/Юзетия 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

предоставленного для строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесены также: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, экземпляр № 2 - для **Застройщика**, экземпляры №№ 3, 4, 5 - для **Участника долевого строительства**, один из которых для передачи специализированному депозитарно - СОО «СДК «Гарант».

12.8. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных **Застройщиком**, согласованных с **Участником долевого строительства** и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.8.1. Приложение № 1 – Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.

12.8.2. Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

Договор №2/КНС-2012/Южная 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «НОВЕР»

Местонахождение: г. Краснодар, ул. Кубанонабережная, д. 37

ИНН 2308082384, КПП 230801001

р/с 407 028 104 001 612 366 97 в ФКБ «Петрокоммерт» в г. Краснодаре, г. Краснодар

к/с 301 0181000000000524, БИК 040349524



Директор

В.И. Остапенко

Участник долевого строительства

ООО «УК КапиталЪ ПИФ» «Д.У.» ЗПИФ нецелевого назначения «КапиталЪ-инвестиции в строительство»

Местонахождение: 129090, г. Москва, ул. Мещанская, д. 7, стр. 1

ИНН 7702513045, КПП 770201001

р/с 40701810162000006716 в ОАО Банк «Петрокоммерт», г. Москва

к/с 30101810700000000352, БИК 044525352



Заместитель Генерального директора –
Начальник Юрической группы

Л.В. Пьяных

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 95 от 06.08.2012 г.



Валькова М. Г.

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Реинна, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

Договор №2/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 1
к Договору № 2/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ п/п	Секции	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона с понижающим коэфф. 0,5 или 0,3 соответственно (инвестируемая площадь) (кв.м.)	Стоимость п/п (руб.)
1	2	2-5-1	5	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
2	2	2-5-2	5	2	35,30	64,90	67,80	2 186 550,00
3	2	2-5-3	5	1	18,80	41,20	42,70	1 377 075,00
4	2	2-5-4	5	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
5	2	2-5-5	5	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
6	2	2-5-7	5	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
7	2	2-5-8	5	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
8	2	2-6-1	6	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
9	2	2-6-2	6	2	35,30	64,90	67,80	2 186 550,00
10	2	2-6-3	6	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
11	2	2-6-4	6	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
12	2	2-6-5	6	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
13	2	2-6-6	6	1	18,80	41,70	42,70	1 377 075,00
14	2	2-6-7	6	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
15	2	2-6-8	6	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
16	2	2-8-5	8	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
17	2	2-8-6	8	1	18,40	41,20	42,70	1 377 075,00
18	2	2-8-7	8	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
19	2	2-13-1	13	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
20	2	2-13-2	13	2	35,30	64,90	67,80	2 186 550,00
21	2	2-13-3	13	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
22	2	2-13-4	13	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
23	2	2-13-5	13	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
24	2	2-13-6	13	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
25	2	2-13-7	13	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
26	2	2-13-8	13	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
27	2	2-14-1	14	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
28	2	2-14-2	14	2	35,30	64,90	67,80	2 186 550,00
29	2	2-14-3	14	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
30	2	2-14-4	14	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
31	2	2-14-5	14	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
32	2	2-14-6	14	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
33	2	2-14-7	14	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
34	2	2-14-8	14	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
35	2	2-17-1	17	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
36	2	2-17-2	17	2	35,30	64,90	67,80	2 186 550,00
37	2	2-17-3	17	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
38	2	2-17-4	17	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
39	2	2-17-5	17	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
40	2	2-17-6	17	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
41	2	2-17-7	17	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
42	2	2-17-8	17	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
Итого:					951,70	1 989,30	2 058,60	66 389 850,00

Всего: **2 058,60** (Две тысячи пятьдесят восемь целых шестьдесят сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму **66 389 850** (Шестьдесят шесть миллионов триста восемьдесят девять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.

Договор №2/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 2/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

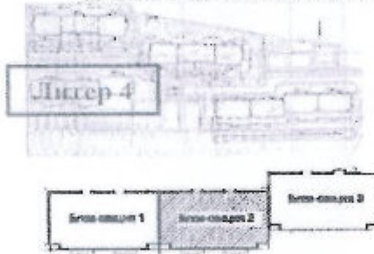
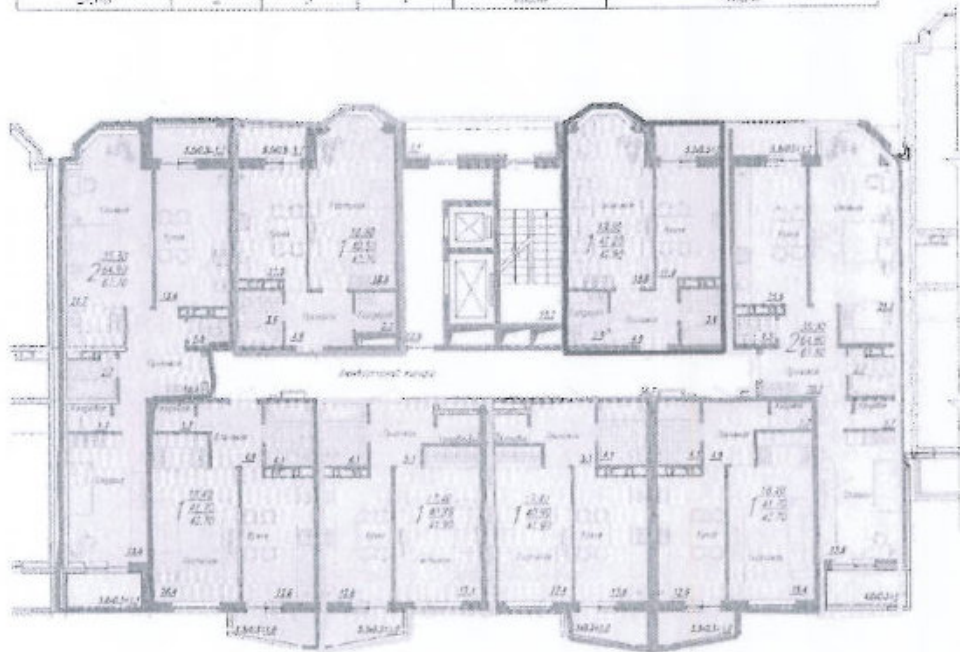


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Код-но. комнаты	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджий/балконов (кв.м.)
2-5-1	2	5	1	18,80	41,20
2-5-2	2	5	2	35,30	64,90
2-5-3	2	5	1	18,40	41,70
2-5-4	2	5	1	17,40	40,90
2-5-5	2	5	1	17,40	40,90
2-5-7	2	5	2	35,30	64,90
2-5-8	2	5	1	18,80	40,50



Примечание:

- - кв. 2-5-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-5-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-5-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-5-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-5-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-5-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-5-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №2/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 2/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

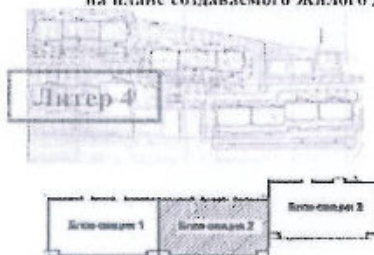
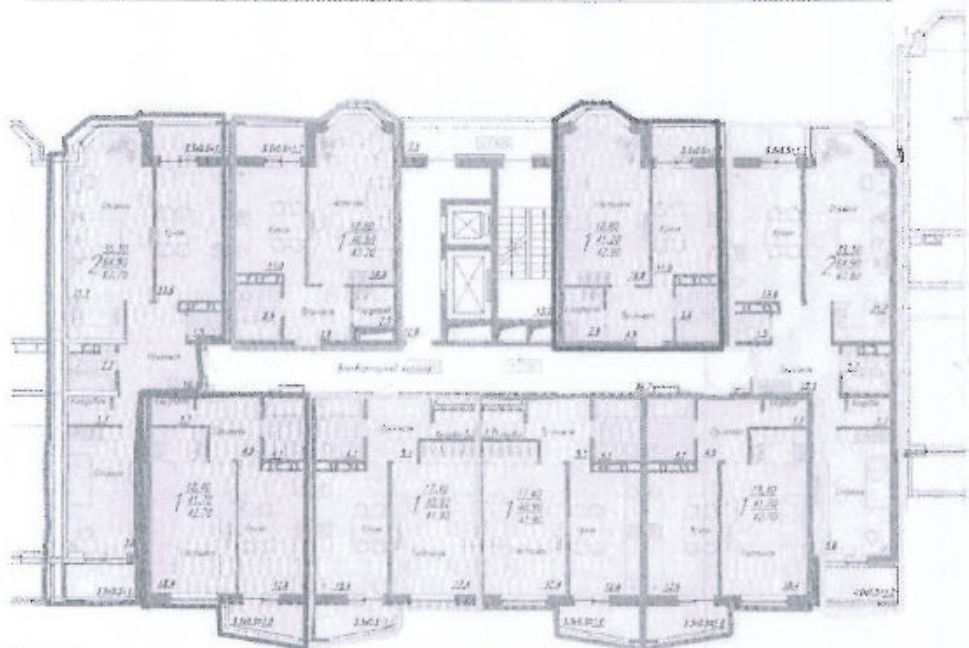


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-6-1	2	6	1	18,80	41,20
2-6-2	2	6	2	35,90	64,90
2-6-3	2	6	1	18,40	41,70
2-6-4	2	6	1	17,40	40,90
2-6-5	2	6	1	17,40	40,90
2-6-6	2	6	1	18,40	41,70
2-6-7	2	6	2	35,30	64,90
2-6-8	2	6	1	18,80	40,50



Примечание:

- кв. 2-6-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-6-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-6-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-6-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-6-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-6-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-6-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-6-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №2/КНС-2012/Южный 4 участия в доленом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 2/КНС-2012/Южный 4
участия в доленом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

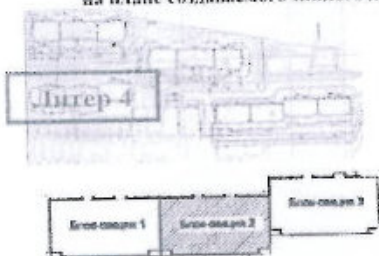
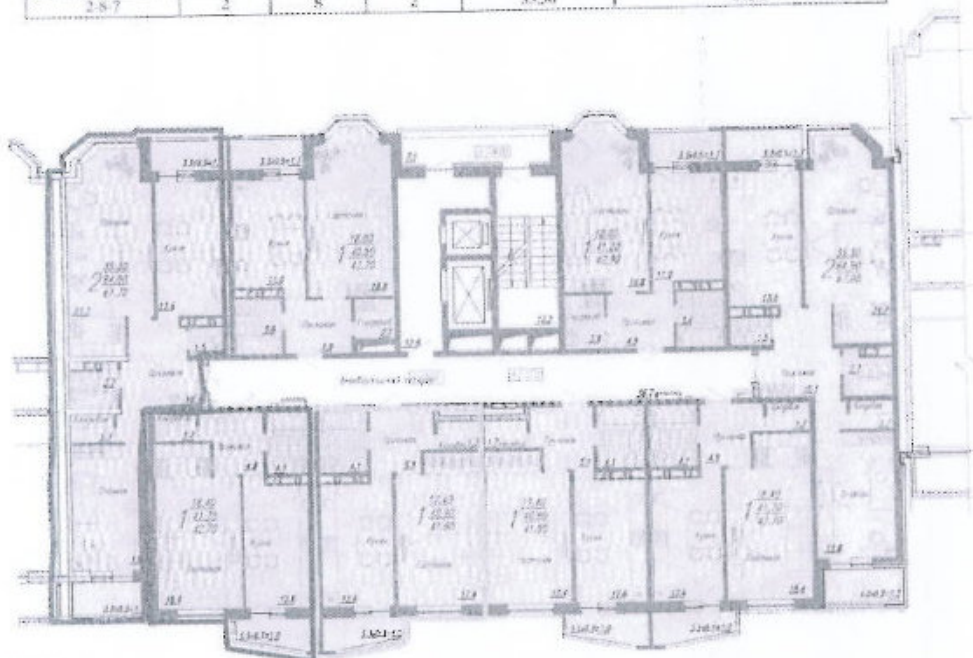


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-8-5	2	8	1	17,40	40,90
2-8-6	2	8	1	18,40	41,70
2-8-7	2	8	2	35,30	64,90



Примечание:

- - кв. 2-8-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - - - кв. 2-8-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- · · · кв. 2-8-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №2 КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.
 Приложение № 2
 к Договору № 2/КИС-2012/Южный 4
 участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

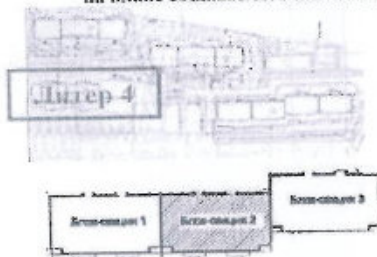
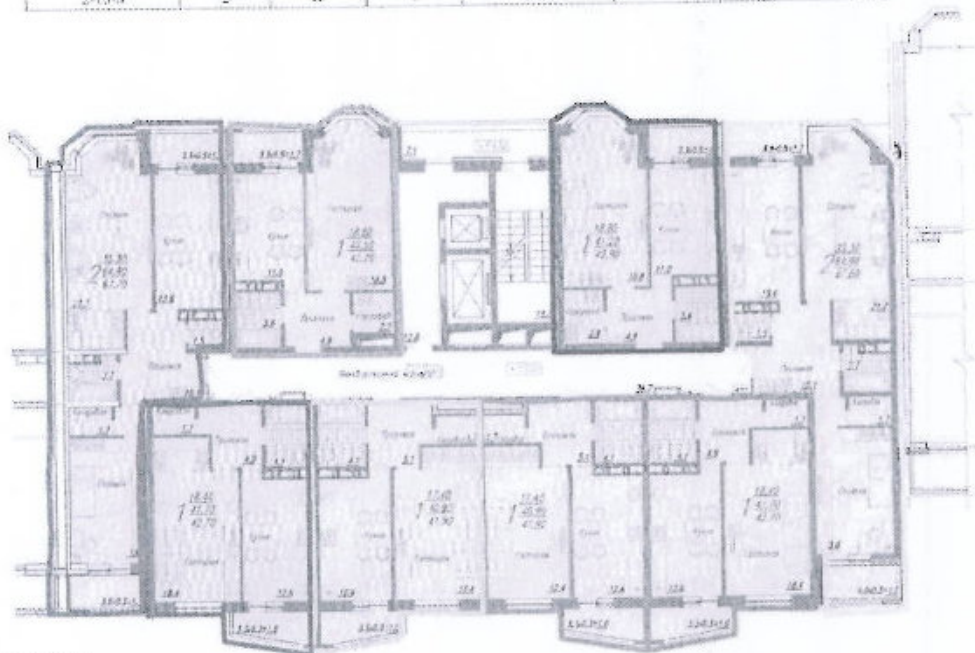


Таблица планировки квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-13-1	2	13	1	18,80	41,20
2-13-2	2	13	2	35,30	64,90
2-13-3	2	13	1	18,40	41,70
2-13-4	2	13	1	17,40	40,90
2-13-5	2	13	1	17,40	40,90
2-13-6	2	13	1	18,40	41,70
2-13-7	2	13	2	35,30	64,90
2-13-8	2	13	1	18,80	40,20



Примечание:

- - кв. 2-13-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-13-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-13-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-13-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-13-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-13-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-13-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-13-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №2/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 2/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

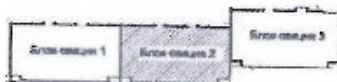
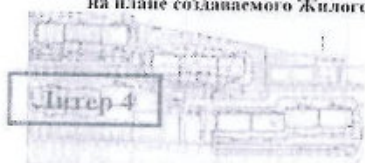
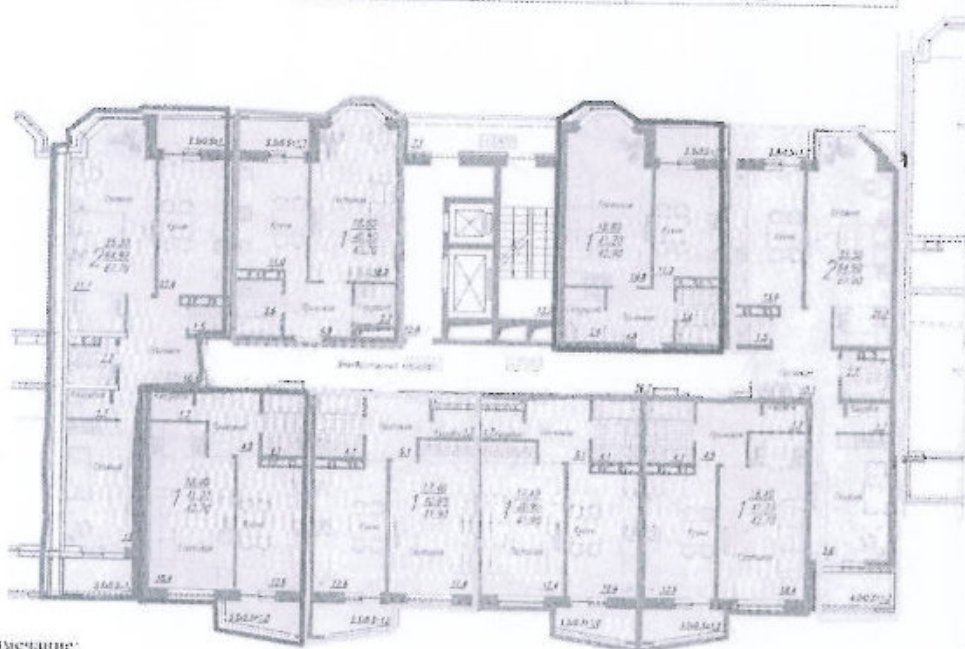


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (по м.п.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (по м.п.)
2-14-1	2	14	1	18,80	41,20
2-14-2	2	14	2	35,30	64,90
2-14-3	2	14	1	18,40	41,70
2-14-4	2	14	1	17,40	40,90
2-14-5	2	14	1	17,40	40,90
2-14-6	2	14	1	18,40	41,70
2-14-7	2	14	2	35,30	64,90
2-14-8	2	14	1	18,80	40,90



Примечание:

- кв. 2-14-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-14-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-14-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-14-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-14-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-14-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-14-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-14-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №2/КНС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 2/КНС-2012/Южный 4
участка в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

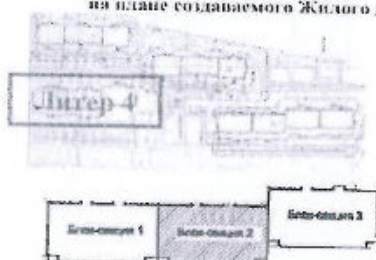
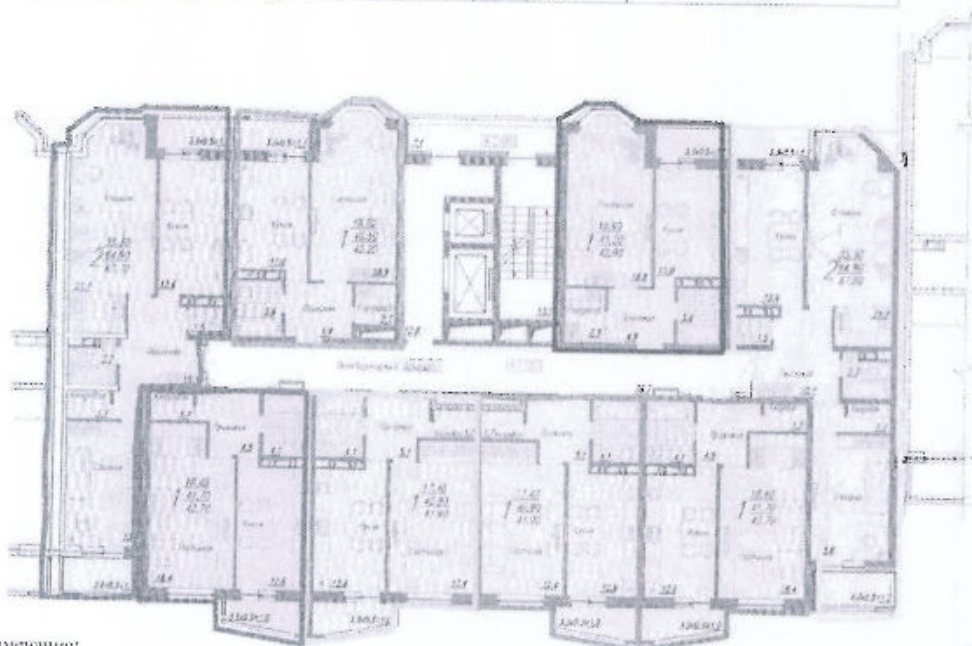


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-17-1	2	17	1	18,80	41,20
2-17-2	2	17	2	35,30	64,90
2-17-3	2	17	1	18,40	41,70
2-17-4	2	17	1	17,40	40,90
2-17-5	2	17	1	17,40	40,90
2-17-6	2	17	1	18,40	41,70
2-17-7	2	17	2	35,30	64,90
2-17-8	2	17	1	18,80	40,50



Примечание:

- кв. 2-17-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-17-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-17-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-17-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-17-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-17-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-17-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-17-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Уполномоченная Федеральная служба
искусств (Старинная организация, редакция и
каждый раз по Краснодарскому краю)
№ 078/18Н
№ 078/18Н

Договор долевого участия

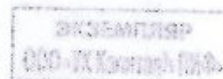
078/18Н/6867/2018-196
И.О. Давыдова С.В.



Васюк Людмила Сергеевна
И.О. Давыдова С.В.
И.О. Давыдова С.В.
И.О. Давыдова С.В.



Договор №3/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.



ДОГОВОР № 3/КИС-2012/Южный 4
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

28 августа 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «НОВЕР», зарегистрированное в городе Краснодаре Регистрационной палатой Администрации города Краснодара 28 декабря 2001 года за № 17489, основной государственный регистрационный номер 1022301218829 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 23 № 000569191), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 2308082384, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Остапенко Валерия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КапиталЪ Пассивные Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, имеющее лицензию ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00636 от 17 апреля 2009 года, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Заместителя Генерального директора – Начальника Юридической группы Пьяных Лидии Владимировны, действующей на основании Доверенности от 13 декабря 2011 года, удостоверенной Корсиком К.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 41/5-14527 и Права доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», с нижеследующим.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU 23306000-2328-р от 12 июля 2012 года, сроком действия до 12 сентября 2014 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара;

- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 4300015289 (д/с № 119430000013638) от 15 июля 2008 года, заключенный между Администрацией муниципального образования города Краснодара и Застройщиком, зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 26 августа 2008 года за номером 23-23-01/388/2008-344;

- соглашение от 08 октября 2008 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.07.2008г. № 4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 09 декабря 2008 года за номером 23-23-01/549/2008-526;

- соглашение № 138 от 31 марта 2009 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 15.07.2008 №4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 08 апреля 2009 года за номером 23-23-01/203/2009-380;

- проектная декларация № б/н от 16 июля 2012 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://www.rassvet-group.ru/>.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8, многоэтажного 3-х секционного жилого дома со встроенно-присоединенными помещениями по улице Репина в городе Краснодаре, Литер 4, расположенном по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащее передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Договор №3/КПС-2012/Юзмовой 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- входная дверь: металлическая;
- окна и балконные двери: выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют двойной стеклопакет;
- потолок: без отделки;
- полы: цементно-песчаная стяжка;
- стены: улучшенная штукатурка;
- система отопления: радиаторы;
- система водоснабжения и канализации: без разводки до мест назначения сантехнического оборудования и установкой водомерных счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей) устройств автоматической электрощиты и электросчетчика (коридорный щит);
- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);
- системой противопожарной сигнализации.

У владельцев инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Проектная декларация - информация о **Застройщике** и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартир (с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,5 и 0,3 соответственно) инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов (0,5 и 0,3 соответственно) (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с техническим паспортом и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанной в п. 1.7. настоящего Договора, применяется в том числе, к части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, **Участнику долевого строительства** в состав имущества **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить, обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – 1 квартал 2014 года. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** – до 30 июня 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи **Участнику долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 4 (Четыре) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

Договор №3/КНС-2012/Юзеный 4 участка в оловом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 32 250 (Тридцать две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 2 040,80 кв.м., что соответствует денежной сумме и размеру 65 815 800 (Шестидесят пять миллионов восемьсот пятнадцать тысяч восемьсот) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается **Участником долевого строительства** в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится **Участником долевого строительства** в срок до 31 марта 2014 года, но не ранее даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. **Участник долевого строительства** вправе досрочно уплатить цену Договора (полностью либо в части).

3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны производят перерасчет уплаченной **Участником долевого строительства** денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от **Застройщика** соответствующего уведомления и копии технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.6.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты **Участника долевого строительства** по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства**, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять **Участнику долевого строительства** документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства** по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

4.1.5. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (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 к Договору.

4.1.7. Подумать в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.8. По письменному требованию передать **Участнику долевого строительства** документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.9. Передать **Участнику долевого строительства** копию технического паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения.

3

Договор №3/НИС-2012/01 от 04.04.12 г. в отношении 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

4.1.10. Произвести межевание земельного участка с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8 в соответствии с требованиями действующего законодательства не позднее 31 марта 2014г.

4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. **Своевременно и полностью** произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Присутствовать к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом **Застройщику**.

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

4.3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на **Застройщика** в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.4. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. **Застройщик** вправе:

5.1.1. Оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. **Участник долевого строительства** вправе:

5.2.1. Оказывать содействие **Застройщику** в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

5.2.2. Подулить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.3. Обращаться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с **Застройщиком** передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет **Участник долевого строительства**.

5.2.5. Потребовать от **Застройщика** предоставить документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства** по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4. и 4.1.8. настоящего Договора, **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от цены Договора за каждый день просрочки.

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

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения и установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Договор №3-КНС-2012-Исх.№144 участника долевого строительства жилого квартирного дома от 28 августа 2012 г.

7.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **Застройщик** обязан передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** до 30 июня 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан присутствовать к его принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семь) рабочих дней.

7.5. **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.9. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) **Застройщик** по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перенесенным к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, **Участник долевого строительства** вправе требовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков силами **Застройщика** в разумный срок.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введения в отношении **Застройщика** процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
 - существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;
 - в случае переноса **Застройщиком** срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;
 - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством,
- либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Настоящим **Застройщик** выражает свой согласие на перевод **Участником долевого строительства** долга любому лицу.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, общей площадью 26 784 кв.м., с кадастровым номером 23-43:01 39 077:8, расположенного по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

Договор №3/НС-2012 Южный Участник и общество строительств многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

предоставленного для строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований **Участника долевого строительства** за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.д.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности: пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случился обстоятельство непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанного обстоятельства известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени нарушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Отношения **Застройщика и Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и emitsается заключенным с момента такой регистрации.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, экземпляр № 2 - для **Застройщика**, экземпляры №№ 3, 4, 5 - для **Участника долевого строительства**, один из которых для передачи специализированному депозитарию - ООО «СДК «Гарант».

12.8. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных **Застройщиком**, согласованных с **Участником долевого строительства** и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.8.1. Приложение № 1 – Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.

12.8.2. Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

Договор №3 КНС-2012 Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «НОВЕР»

Местонахождение: г. Краснодар, ул. Кубанская, д. 37

ИНН 2308082384, КПП 230801001

р/с 407 028 104 001 612 366 97 в ФКБ «Петрокоммерц» в Краснодаре, г. Краснодар

к/с 301 0181000000000524, БИК 040349324

Директор



В.И. Остапенко

Участник долевого строительства

ООО «УК Капиталъ ПИФ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Капиталъ-инвестиции в строительство»

Местонахождение: 129090, г. Москва, ул. Мещанская, д. 7

ИНН 7702513045, КПП 770201001

р/с 40701810162000006716 в ОАО Банк «Петрокоммерц»

к/с 3010181070000000352, БИК 044525352

Заместитель Генерального директора –
Начальник Юрической группы



Л.В.Пьяных

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 95 от 06.08.2012 г.



Валькова М. Г.

Договор №3/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 1
к Договору №3/КНС-2012/Южный 3
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ п/п	Секция	№ квартиры	Этаж	Кольцо комнат	Жилая площадь, квартиры (кв.м.)	Общая площадь, без учета площади лоджии/ балкона (кв.м.)	Общая площадь, квартиры с учетом площади лоджии/балкона с поправочным коэфф. 0,5 или 0,3 соответственно (инвестируемая площадь) (кв.м.)	Стоимость п/по (руб.)
1	3	3-3-4	3	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
2	3	3-3-5	3	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
3	3	3-6-1	6	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
4	3	3-6-2	6	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
5	3	3-6-3	6	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
6	3	3-6-4	6	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
7	3	3-6-5	6	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
8	3	3-6-7	6	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
9	3	3-6-8	6	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
10	3	3-7-1	7	1	18,80	41,20	42,00	1 383 525,00
11	3	3-7-2	7	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
12	3	3-7-3	7	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
13	3	3-7-4	7	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
14	3	3-7-5	7	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
15	3	3-7-6	7	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
16	3	3-7-7	7	2	35,30	64,90	67,20	2 183 325,00
17	3	3-7-8	7	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
18	3	3-11-1	11	1	18,80	41,20	42,00	1 383 525,00
19	3	3-11-2	11	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
20	3	3-11-3	11	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
21	3	3-11-4	11	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
22	3	3-11-5	11	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
23	3	3-11-6	11	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
24	3	3-11-8	11	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
25	3	3-12-1	12	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
26	3	3-12-2	12	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
27	3	3-12-3	12	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
28	3	3-12-4	12	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
29	3	3-12-5	12	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
30	3	3-12-6	12	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
31	3	3-12-7	12	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
32	3	3-12-8	12	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
33	3	3-16-7	16	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
34	3	3-16-8	16	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
35	3	3-18-1	18	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
36	3	3-18-2	18	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
37	3	3-18-3	18	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
38	3	3-18-4	18	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
39	3	3-18-5	18	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
40	3	3-18-6	18	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
41	3	3-18-7	18	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
42	3	3-18-8	18	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
Итого:					934,20	1 964,10	2 040,80	65 815 800,00

Всего: **2 040,80** (Две тысячи сорок целых восемьдесят сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму **65 815 800** (Шестьдесят пять миллионов восемьсот пятьдесят тысяч восемьсот) рублей 00 копеек.

Договор №3/КПС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору №3/КПС-2012/Южный 4
участка в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

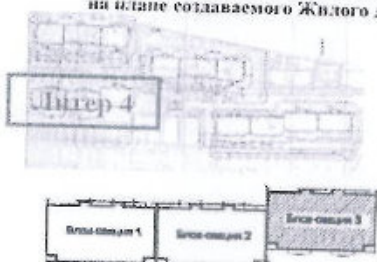
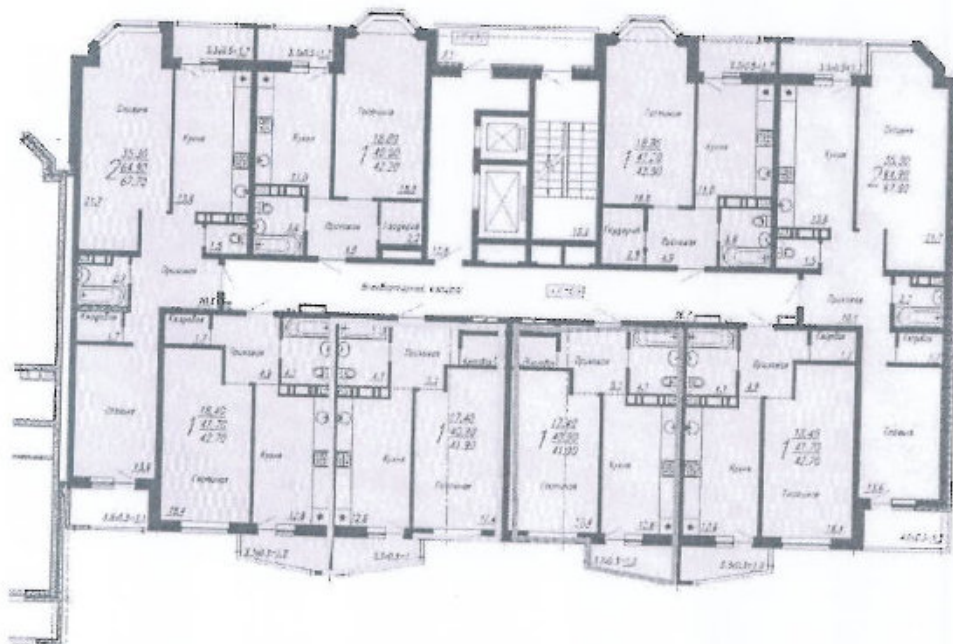


Таблица площади квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-3-4	3	3	1	17,40	40,90
3-3-5	3	3	1	17,40	40,90



- - кв. 3-3-4 подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - - кв. 3-3-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №5/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

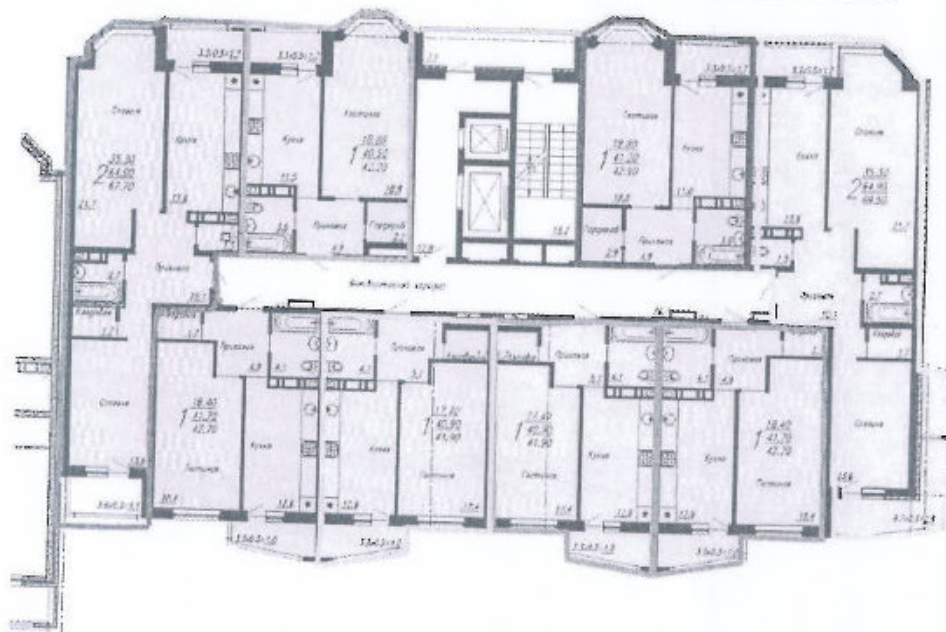
Приложение № 2
к Договору №5/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства



Таблица площади квартир

№ квартиры	Секции	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-6-1	3	6	1	18,80	41,20
3-6-2	3	6	2	35,30	64,90
3-6-3	3	6	1	18,80	41,20
3-6-4	3	6	1	17,40	40,80
3-6-5	3	6	1	17,40	40,80
3-6-7	3	6	2	35,30	64,90
3-6-8	3	6	1	18,80	40,50



- кв. 3-6-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-6-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-6-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-6-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-6-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-6-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-6-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №3/КНС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору №3/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и в планируемой площади Объекта долевого строительства

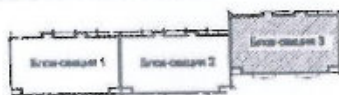
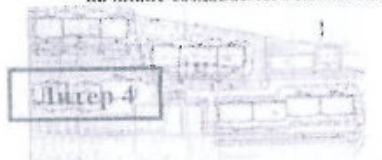
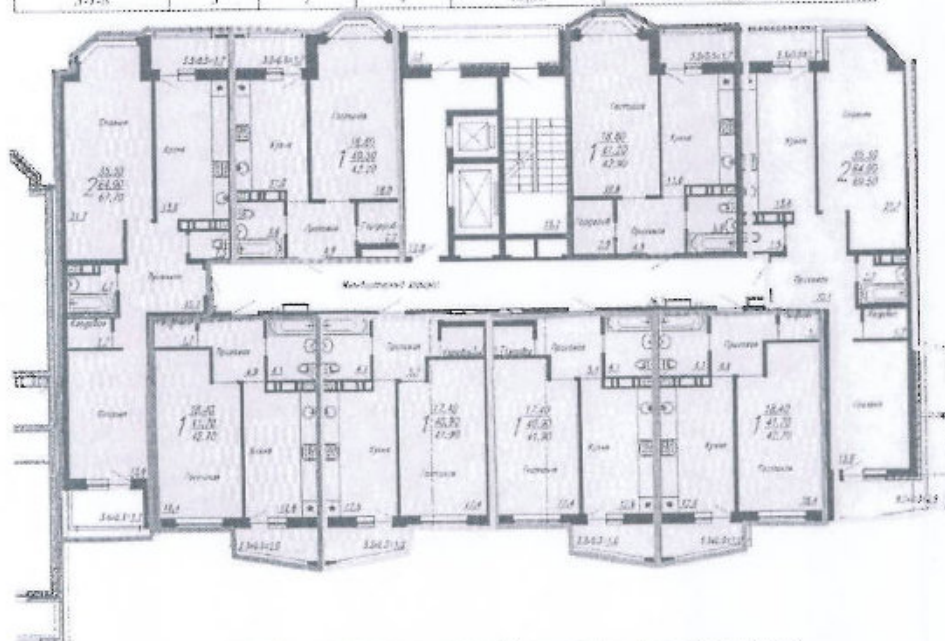


Таблица площади квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-7-1	3	7	1	18,80	41,20
3-7-2	3	7	2	35,30	64,90
3-7-3	3	7	1	18,40	41,20
3-7-4	3	7	1	17,40	40,90
3-7-5	3	7	1	17,40	40,90
3-7-6	3	7	1	18,40	41,20
3-7-7	3	7	2	35,30	64,90
3-7-8	3	7	1	18,80	40,50



- кв. 3-7-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-7-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-7-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-7-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-7-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-7-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-7-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-7-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

Договор №3/КНС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору №3/КНС-2012/Южный 4
участка в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

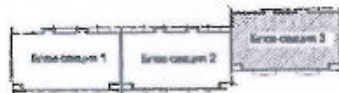
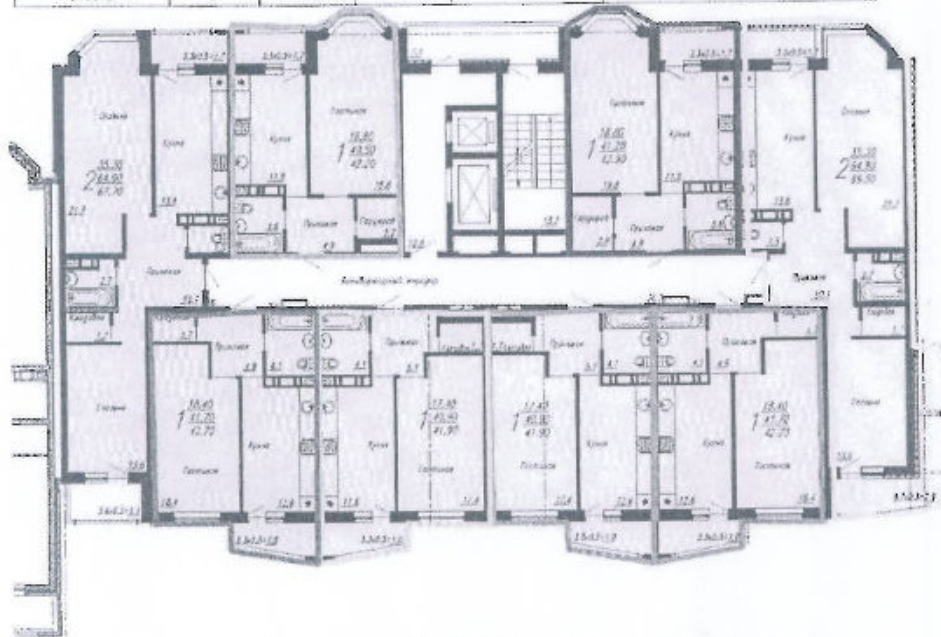


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-11-1	3	11	1	18,80	41,20
3-11-2	3	11	2	35,30	64,90
3-11-3	3	11	1	18,80	41,70
3-11-4	3	11	1	17,20	40,90
3-11-5	3	11	1	17,40	40,90
3-11-6	3	11	1	18,40	41,70
3-11-8	3	11	1	18,80	40,50



- кв. 3-11-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-11-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-11-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-11-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-11-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-11-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-11-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

Договор №3/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору №3/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

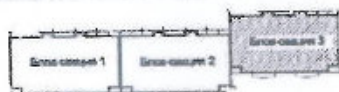
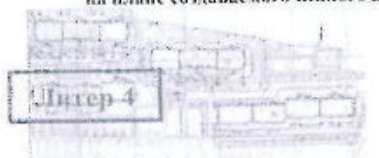
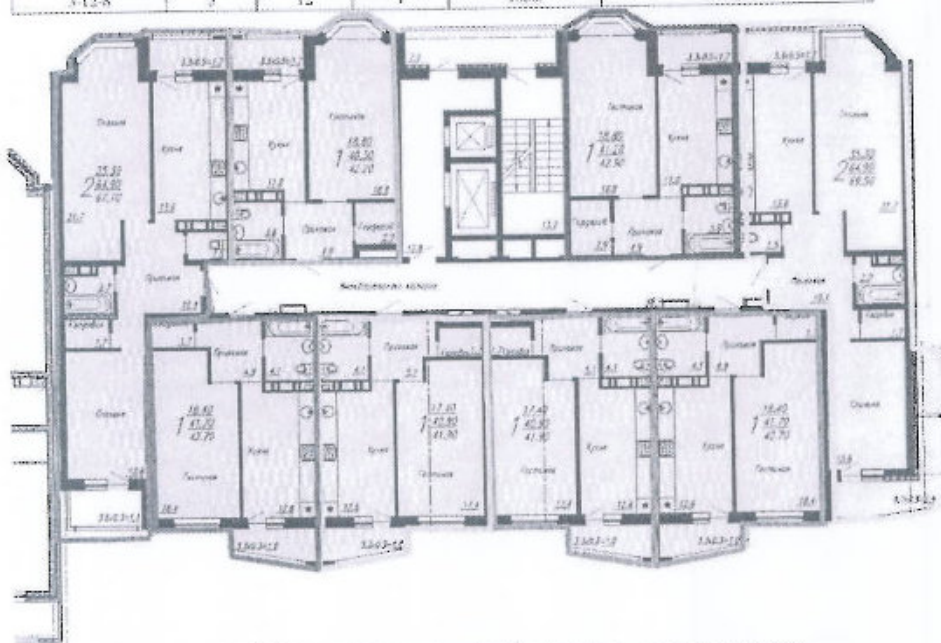


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади дождевого лотка (кв.м.)
3-12-1	3	12	1	18,80	41,20
3-12-2	3	12	2	35,30	64,90
3-12-3	3	12	1	18,40	41,70
3-12-4	3	12	1	17,40	40,90
3-12-5	3	12	1	17,40	40,90
3-12-6	3	12	1	18,40	41,70
3-12-7	3	12	2	35,40	64,90
3-12-8	3	12	1	18,80	40,50



- кв. 3-12-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-12-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-12-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-12-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-12-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-12-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-12-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-12-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

Договор №3/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору №3/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

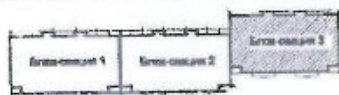
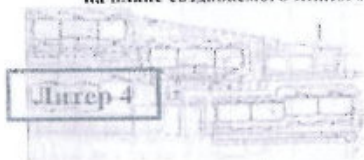
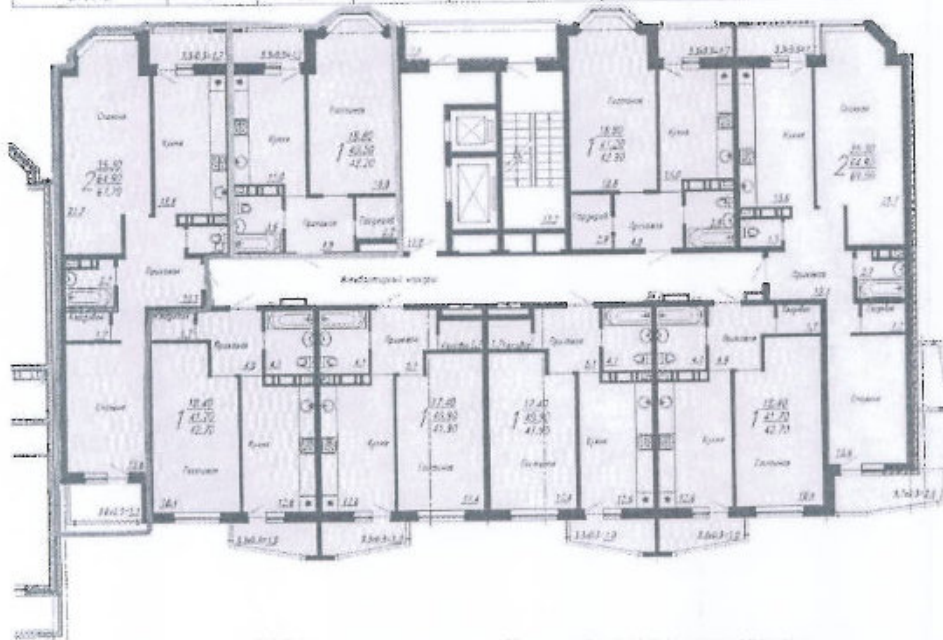


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-17-7	3	17	2	35,30	61,90
3-17-8	3	17	1	18,30	40,50



- кв. 3-17-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-17-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №3/КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 августа 2012 г.

Приложение № 2
к Договору №3/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 28 августа 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

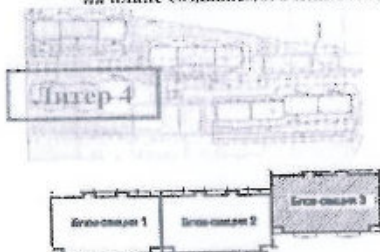
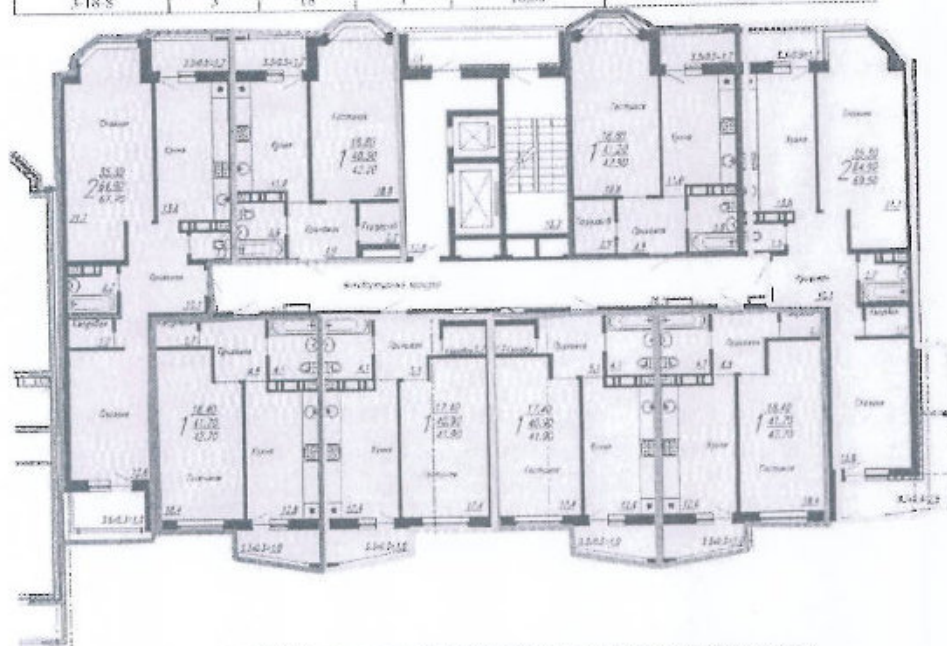


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секции	Этаж	Код по комнате	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-18-1	3	18	1	18,90	41,20
3-18-2	3	18	2	35,30	64,90
3-18-3	3	18	1	18,40	41,70
3-18-4	3	18	1	17,40	40,90
3-18-5	3	18	1	17,00	40,90
3-18-6	3	18	1	18,40	41,70
3-18-7	3	18	2	35,30	64,90
3-18-8	3	18	1	18,90	41,20



- кв. 3-18-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-18-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-18-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-18-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-18-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-18-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-18-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-18-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4 КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

ДОГОВОР № 4/КИС-2012/Южный 4
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

17 октября 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «НОВЕР», зарегистрированное в городе Краснодаре Регистрационной палатой Администрации города Краснодара 28 декабря 2001 года за № 17489, основной государственный регистрационный номер 1022301218829 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 23 № 000569191), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 2308082384, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Остапенко Валерия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» «ДУ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, имеющее лицензию ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00636 от 17 апреля 2009 года, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Заместителя Генерального директора – Начальника Юридической группы Цивилых Лилии Владимировны, действующей на основании Доверенности от 13 декабря 2011 года, удостоверенной Коренько К.А., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 41/5-14527 и Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома возлагается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU 23306000-2328-р от 12 июля 2012 года, сроком действия до 12 сентября 2014 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара;

- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 4300015289 (д/с № 119430000136381) от 15 июля 2008 года, заключенный между Администрацией муниципального образования города Краснодара и Застройщиком, зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 26 августа 2008 года за номером 23-23-01/388/2008-344;

- соглашение от 08 октября 2008 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.07.2008г. № 4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 09 декабря 2008 года за номером 23-23-01/349/2008-526;

- соглашение № 138 от 31 марта 2009 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 15.07.2008 №4300015289, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 08 апреля 2009 года за номером 23-23-01/203/2009-380;

- проектная декларация № б/н от 16 июля 2012 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://www.rasvet-group.ru/>.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8, многоэтажного 3-х секционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по улице Репина в городе Краснодаре, Литер 4, расположенном по адресу: город Краснодар, проезд имени Репина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилье помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строится (создается) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участка в долеом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- входная дверь: металлическая;
- окна и балконные двери: выполнены из металлопластиковых конструкций и имеют двойной стекпакет;
- потолок: без отделки;
- полы: цементно-песчаная стяжка;
- стены: улучшенная штукатурка;
- система отопления: радиаторы;
- система водоснабжения и канализации: без разводки до мест назначения сантехнического оборудования и установкой водомерных счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей) устройств автоматической электрзащиты и электросчетчика (коридорный щит);
- централизованной телефонизацией и внешней антенны (коридорный щит);
- системой противопожарной сигнализации.

У владельцев инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Проектная декларация** - информация о **Застройщике** и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.6. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади квартир (с учетом площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,5 и 0,3 соответственно) (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов (0,5 и 0,3 соответственно) (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с техническим паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, применяется и том числе, к части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. **Качество Объекта долевого строительства** должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора. **Участнику долевого строительства** в состав имущества **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - 1 квартал 2014 года. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** - до 30 июня 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи **Участнику долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 4 (Четыре) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участии в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 32 250 (Тридцать две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 1 571,80 кв.м, что соответствует денежной сумме в размере 50 690 550 (Пятьдесят миллионов шестьсот девяносто тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок до 31 марта 2014 года, но не ранее даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. **Участник долевого строительства** вправе досрочно уплатить цену Договора (полностью либо в части).

3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от **Застройщика** соответствующего уведомления и копии технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.6.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** технического паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты **Участника долевого строительства** по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Добросовестно исполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Неиспользовать денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства**, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять **Участнику долевого строительства** документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства** по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

4.1.5. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (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 к Договору.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.8. По письменному требованию передать **Участнику долевого строительства** документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

Договор №4/КНС-2012 Южный 4 участия в долевой строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию технического паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения.

4.1.10. Произвести межевание земельного участка с кадастровым номером 23:43:0139 077:8 в соответствии с требованиями действующего законодательства не позднее 31 марта 2014г.

4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Пригнать к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оплатить Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Оказывать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

5.2.2. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.3. Обращаться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.2.5. Потребовать от Застройщика предоставить документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4. и 4.1.8. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от цены Договора за каждый день просрочки.

6.3. 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, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. В 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.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

Договор №4 КИС-2012 Ювский 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **Застройщик** обязан передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** до 30 июня 2014 года, но не позднее 90 (Девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней.

7.5. **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.9. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) **Застройщик** по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безотлагательного устранения недостатков силами **Застройщика** в разумный срок.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введения в отношении **Застройщика** процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве;
- существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;
- в случае переноса **Застройщиком** срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;
- при нарушении **Застройщиком** обязанности, предусмотренной п. 4.1.10. настоящего Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Настоящим **Застройщик** выражает своё согласие на перевод **Участником долевого строительства** долга любому лицу.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Договор №4-КНС-2012 Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, общей площадью 26 784 кв.м., с кадастровым номером 23:43:01 39 077:8, расположенного по адресу: город Краснодар, проезд имени Ренкина, 3 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, предназначенного для строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований **Участника долевого строительства** за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесены такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температура, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие исполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выйдут за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, экземпляр № 2 - для **Застройщика**, экземпляры №№ 3, 4, 5 - для **Участника долевого строительства**, один из которых для передачи специализированному депозитарию - ООО «СДК «Гарант».

12.8. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных **Застройщиком**, согласованных с **Участником долевого строительства** и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.8.1. Приложение № 1 – Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.

12.8.2. Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

Документ №078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Адресованное

ООО «НОВЕР»

Местонахождение: г. Краснодар ул. Кубаньберезовая, д.27

ИНН 2308082384, КПП 230801001

т. +7 867 028 194 301 612 360 97 в ФКБ «Петролкомбанк» г. Краснодар

с.с. 501 018 190 000 000 005 24, БИК 5040349524

Директор

В.И. Оганович

Участник долевого строительства

ООО «УК Катига.эл. ПИФ» «Д.У.» ИИФ «Независимости» «Катига.эл.инвест» в строительстве

Местонахождение: 129090, г. Москва, ул. Мельникова, д.10, стр.1

ИНН 7702213045, КПП 770201001

р/с 4070181012000086716 в ОАО Банк «Петролкомбанк», г. Москва

с.с. 3010181070000000000052, БИК 5040349524

Известный Генеральный директор –

Павел Алексеевич Юридической группы

Л.В. Понкин

с.с. 1 АС ОВАНД

ООО «С.Д.К.» «Гарант»

с.с. Доверенности № 95 от 06.08.2012 г.

Валерий М. Г.

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 1
к Договору № 4/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ кв.	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона с понижающим коэфф. 0,5 или 0,3 соответственно (инвестируемая площадь) (кв.м.)	Стоимость, руб.
1	1	1-3-2	3	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
2	1	1-3-4	3	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
3	1	1-3-6	3	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
4	1	1-3-8	3	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
5	1	1-8-2	8	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
6	1	1-8-4	8	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
7	1	1-8-6	8	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
8	1	1-8-8	8	1	18,80	40,50	42,20	1 360 950,00
9	1	1-13-2	13	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
10	1	1-13-7	13	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
11	1	1-16-7	16	2	35,30	64,90	69,50	2 241 375,00
12	2	2-7-2	7	2	35,30	64,90	67,80	2 186 550,00
13	2	2-7-4	7	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
14	2	2-15-4	15	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
15	2	2-15-3	15	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
16	2	2-15-5	15	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
17	2	2-15-7	15	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
18	2	2-18-1	18	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
19	2	2-18-3	18	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
20	2	2-18-5	18	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
21	2	2-18-7	18	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
22	3	3-8-1	8	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
23	3	3-8-3	8	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
24	3	3-8-5	8	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
25	3	3-8-7	8	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
26	3	3-13-1	13	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
27	3	3-13-3	13	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
28	3	3-13-5	13	1	17,40	40,90	41,90	1 351 275,00
29	3	3-13-7	13	2	35,30	64,90	67,70	2 183 325,00
30	3	3-16-1	16	1	18,80	41,20	42,90	1 383 525,00
31	3	3-16-3	16	1	18,40	41,70	42,70	1 377 075,00
Итого:					735,20	1 514,20	1 571,80	50 690 550,00

Всего: 1 571,80 (Одна тысяча пятьсот семьдесят одна целая восемьдесят сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 50 690 550 (Пятьдесят миллионов шестьсот девяносто тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

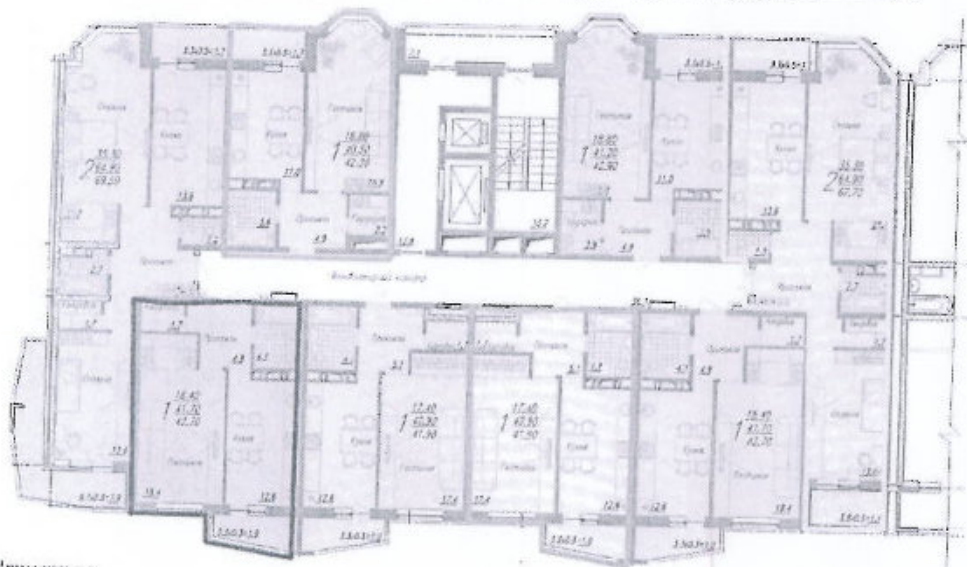
Приложение № 2
к Договору № 4/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства



Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-3-2	1	3	35,30	64,90	67,70
1-3-4	1	3	17,40	40,90	41,90
1-3-6	1	3	18,40	41,70	42,70
1-3-8	1	3	18,80	40,50	42,20



Примечание:

- кв. 1-3-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-3-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-3-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-3-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4-КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

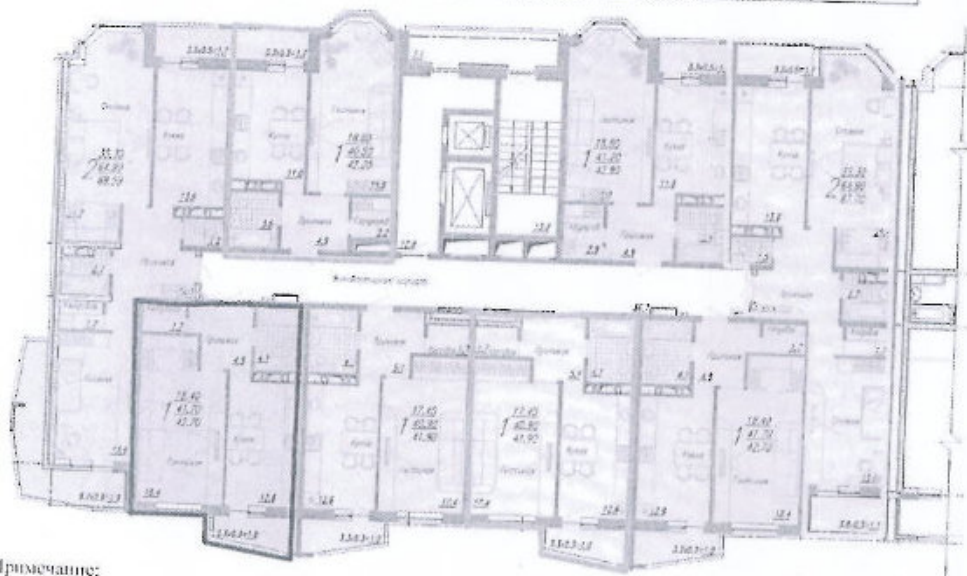
Приложение № 2
к Договору № 4/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства



Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-8-2	1	8	2	35,30	64,90
1-8-4	1	8	1	17,40	40,90
1-8-6	1	8	1	18,40	41,70
1-8-8	1	8	1	18,80	49,50



Примечание:

- кв. 1-8-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-8-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-8-6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-8-8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4 КИС-2012 Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

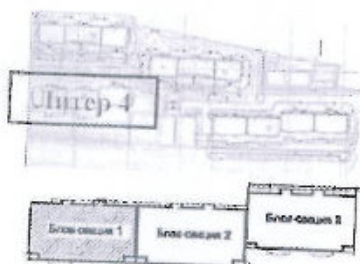
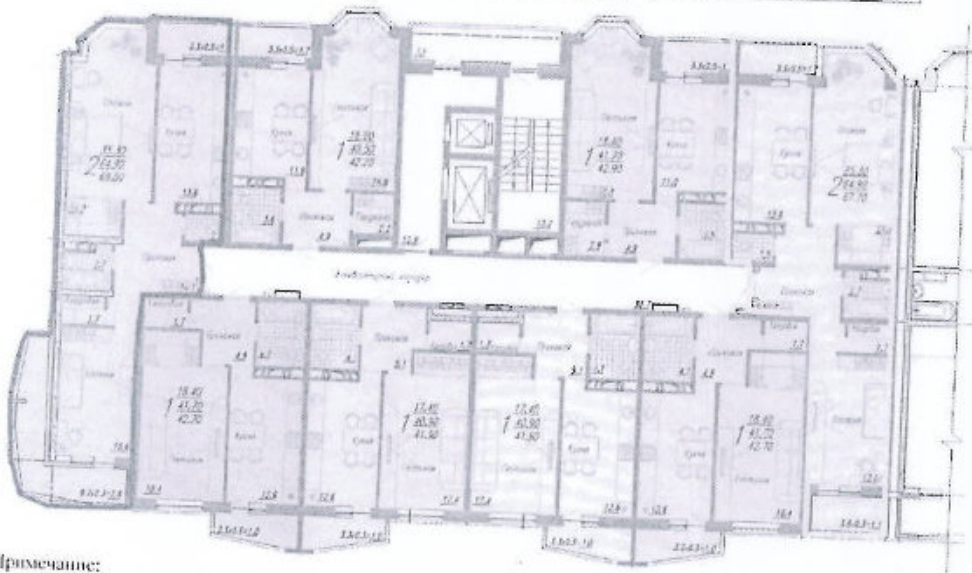


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1-13-2	1	13	2	35,30	61,90
1-13-7	1	13	2	35,50	64,90



Примечание:

- кв. 1-13-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 1-13-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КПС-2012-Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КПС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

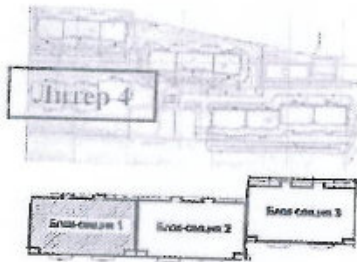
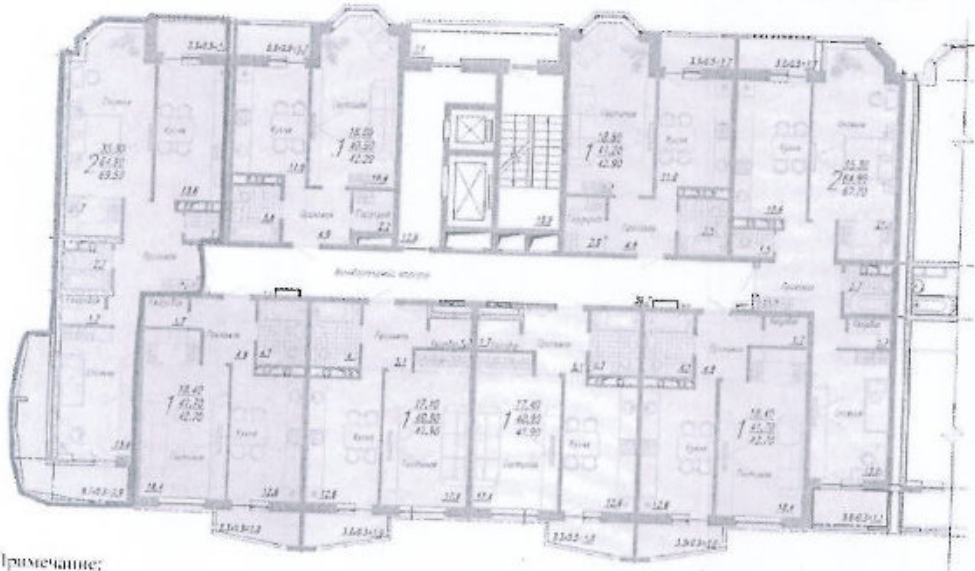


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади поджиб/балкона (кв.м.)
1-16-7	1	16	2	35,30	64,90



Примечание:

--- кв. 1-16-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4 КИС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КИС-2012/Южный 4
участки в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

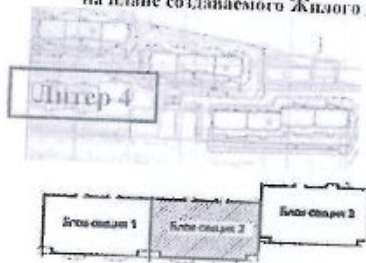


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-7-2	2	7	2	35,30	61,90
2-7-4	2	7	1	17,40	40,90



Примечание:

- кв. 2-7-2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-7-4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КПС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КПС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства



Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-15-1	2	15	1	18,80	41,20
2-15-3	2	15	1	18,40	41,70
2-15-5	2	15	1	17,40	40,90
2-15-7	2	15	2	35,30	64,90



Примечание:

- - кв. 2-15-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-15-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-15-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 2-15-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства



Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2-18-1	2	18	1	18,80	41,20
2-18-3	2	18	1	18,40	41,70
2-18-5	2	18	1	17,40	40,90
2-18-7	2	18	2	35,30	64,90



Примечание:

- кв. 2-18-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-18-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-18-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 2-18-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4 КИС-2012/Южный 4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору №4/КИС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

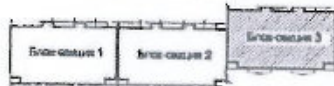
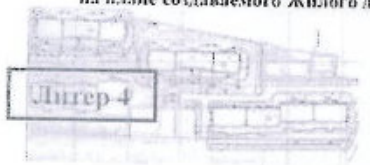
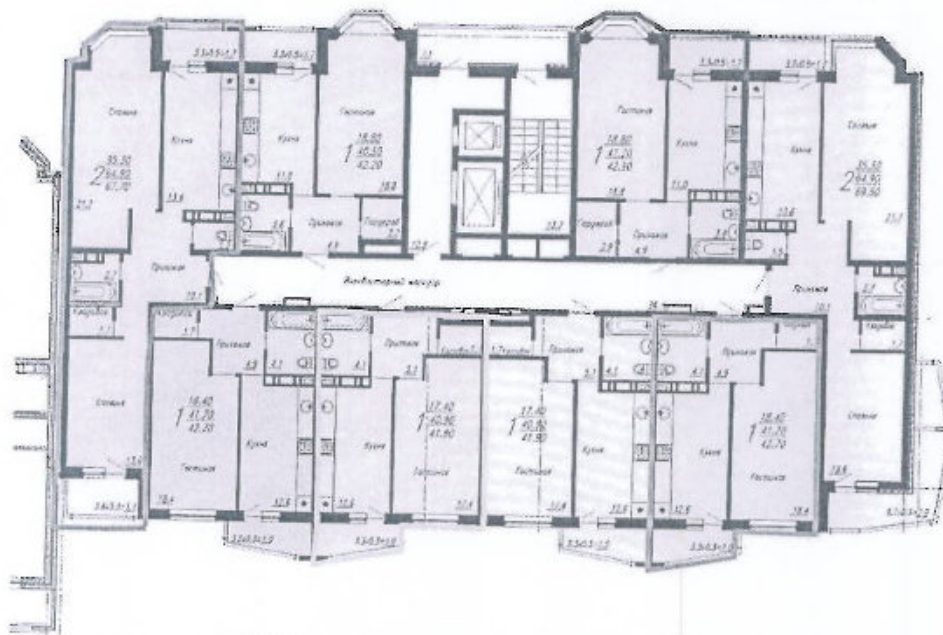


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади подлестничка (кв.м.)
3-8-1	3	8	1	18,80	41,20
3-8-3	3	8	1	18,40	41,70
3-8-5	3	8	1	17,40	40,90
3-8-7	3	8	2	35,30	64,90



- - кв. 3-8-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 3-8-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 3-8-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 3-8-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КНС-2012/Южский 4 участия и долевого строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КНС-2012/Южский 4
участия и долевым строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

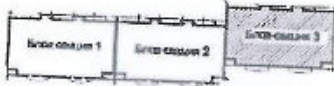
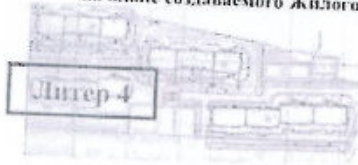
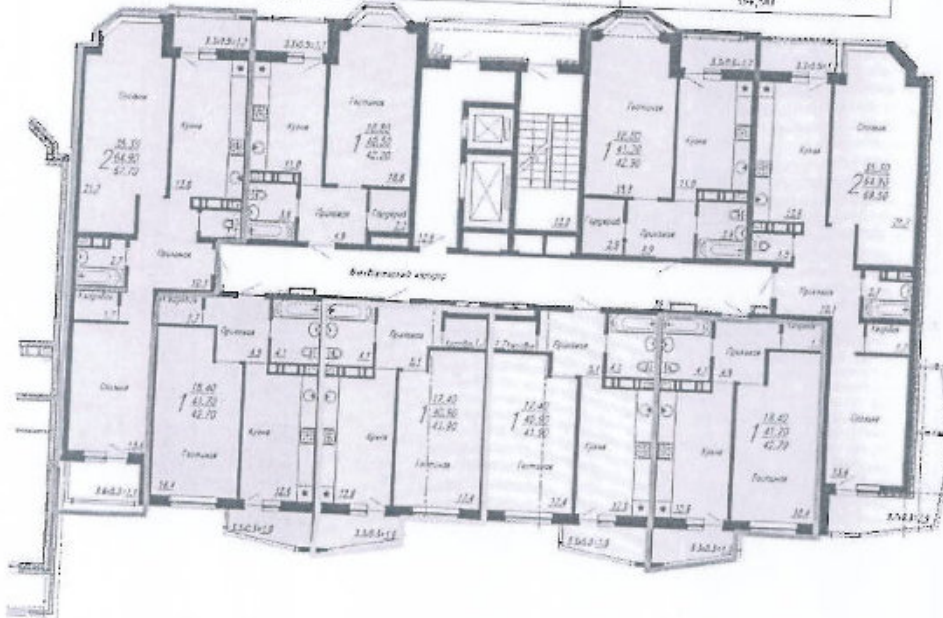


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Код-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-13-1	3	13	1	18,80	41,20
3-13-3	3	13	1	18,40	41,70
3-13-5	3	13	1	17,40	40,90
3-13-7	3	13	2	35,30	64,90



- кв. 3-13-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-13-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-13-5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3-13-7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №4/КНС-2012/Южный 4 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 17 октября 2012 г.

Приложение № 2
к Договору № 4/КНС-2012/Южный 4
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 17 октября 2012 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

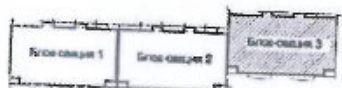
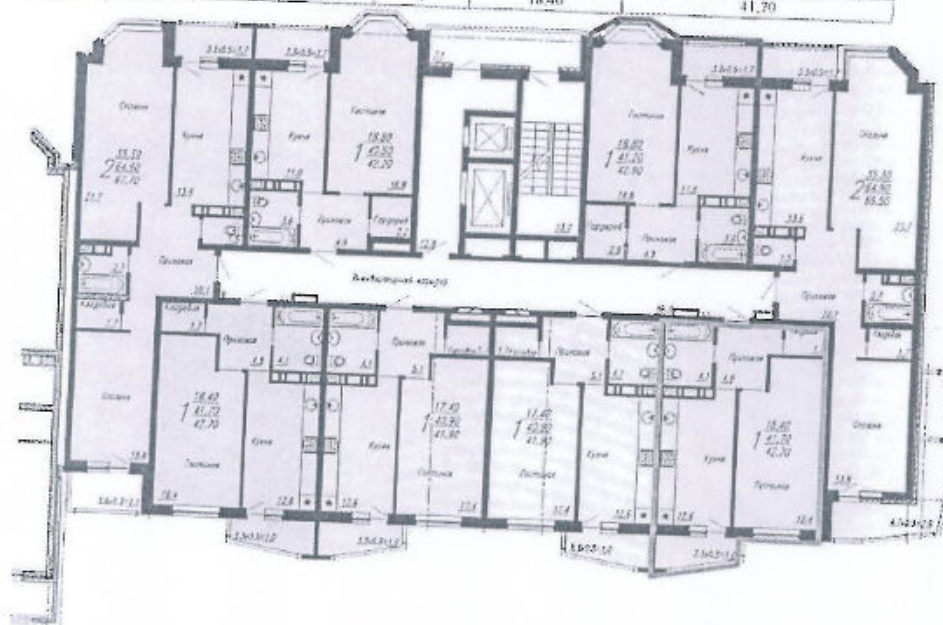


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
3-16-1	3	16	1	18,80	41,20
3-16-3	3	16	1	18,40	41,20



— кв. 3-16-1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- - кв. 3-16-3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

№078/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд имени Репина, дом 3 в Прикубанском внутригородском округе (Литер 4)».



Приложение 4. Документы оценщика

ПРАВИТЕЛЬСТВО

МОСКВЫ



МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 072.743

03 июня 1998 г. ОКПО 18463203

Некоммерческое партнерство

"Коллегия экспертов и оценщиков
ювелирных изделий и антиквариата"



Настоящее свидетельство дает право осуществлять хозяйственную деятельность
в соответствии с учредительными документами
в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

Председатель Палаты

В.И. Соболев
В.И. Соболев

Серия ГА

№ 001141

117049, г. Москва, ул. Крымский Вал, д. 8
АКБ "ИнвестСБЕРБАНК" р/с 40703810500000000065
Государственная налоговая инспекция № 6 Центрального округа



Представитель палаты

Кавтырова И.С.
(Ф.И.О.)

Ильин
(подпись)

13 ИЮЛ 1998
(дата выдачи)

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-057702/17

«05» сентября 2017 года

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Общество с ограниченной ответственностью
«Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»
Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страховщиком по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):**
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. Страховая премия устанавливается в размере 16.900 (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» сентября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «ИНКА С»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Газарин А.Г., действующий на основании Устава).

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)





Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМОЕ
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО "НИКА С"**

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"29" февраля 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 6 7 7 4 6 2 1 4 7 9 0

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"01" марта 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный
налоговый инспектор



Завьялова Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМОЕ
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО "НИКА С"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	6	7	7	4	6	2	1	4	7	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 29.02.2016
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 23 по г.Москве

7	7	2	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	2	3	4	3	4	0	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



С. Н. Завялова



серия 77 № 017733178



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г.

1659-08

Дата

№

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна

Паспорт 46 02 №282762 выдан (Ф.И.О. оценщика)
1 Мытищинским отделом милиции Московской области
17.01.2002 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

Финансовая академия при Правительстве РФ
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1061 от « » 08.02.2008 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

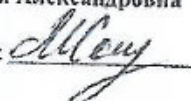



Петровская Е.В.

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-057706/17

«05» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Соколова Мария Александровна
Паспортные данные: 4602, 282762, 1 МЫТИЩИНСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 17.01.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**
3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:**
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. 1.110 (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ФРАНШИЗА:**
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016г.)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горденко
Марии Александровне

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Валют

М.В. Горденко

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

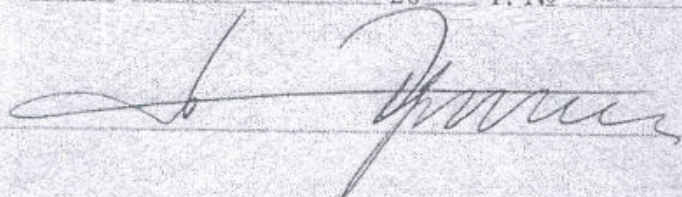
выдан

Соколовой Марии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Соколов
фамилия

Алексей Юрьевич
имя, отчество

гражданин России
гражданство

русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **30** » **декабря** **1973** г.

г. Москва
место рождения

и

Горбанко
фамилия

Мария Александровна
имя, отчество

гражданка России
гражданство

русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **10** » **марта** **1978** г.

г. Мытищи Московской области
место рождения

заключили брак **6 октября 2001 года**
число, месяц, год (цифрами и прописью)

шестого октября две тысячи первого года

о чем **2001** года **октября** месяца **6** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1011**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

Главное управление ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Управление ЗАГС Мытищинского района

Дата выдачи « **6** » **октября** **2001** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Боронина Н.Г.

I-ИК № 676141

МГ. 1998.